



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

Direzione Generale
Servizio Edilizia Residenziale

**PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE A CANONE MODERATO
DELIBERAZIONE G.R. N. 7/7 DEL 22.02.2005**

**INVITO A PRESENTARE PROPOSTE PER LA LOCALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO DI
PATRIMONIO EDILIZIO ATTUALMENTE INUTILIZZATO AL FINE DI REALIZZARE ALLOGGI A
CANONE MODERATO**

Art. 1 – Finalità del programma

L'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna, con il presente invito, intende promuovere un programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo di categorie sociali non così disagiate da poter accedere all'edilizia sociale, ma nemmeno in grado di provvedere all'accesso alla proprietà della casa. Il programma si propone di realizzare, attraverso il recupero del patrimonio abitativo o edilizio pubblico e privato, attualmente inutilizzato, esistente nei centri dell'isola, alloggi con elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali.

In particolare il presente invito definisce la procedura di acquisizione e di valutazione delle proposte che verranno presentate da parte dei comuni, coerentemente con gli obiettivi delle politiche per le "abitazioni a canone moderato" della Regione Autonoma della Sardegna, così come definiti nella delibera G. R. n. 7/7 del 22.02.2005.

Art.2 – Soggetti proponenti, soggetti attuatori, soggetti beneficiari.

Soggetti proponenti

I soggetti ammessi a presentare proposte di finanziamento, a pena di inammissibilità della stessa proposta, sono i seguenti:

a) i comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera G.R. n. 5/43 del 07.02.2003 (Alghero, Cagliari, Carbonia, Iglesias, Macomer, Monserrato, Nuoro, Olbia, Oristano, Ozieri, Porto Torres, Quartu S. Elena, Sassari, Tempio Pausania);

b) altri comuni che si propongano di realizzare alloggi da destinare alla locazione a canone moderato attraverso il recupero di patrimonio abitativo o edilizio, pubblico e/o privato, attualmente inutilizzato, e siano in grado di contribuire a ridurre o contenere la tensione abitativa esistente nei comuni di cui al precedente punto a) e/o la tensione abitativa esistente nel proprio comune.

I comuni proponenti sono tenuti a prendere in considerazione le eventuali proposte avanzate dagli Istituti Autonomi Case Popolari predisposte secondo le modalità di cui al presente invito.

Ciascun comune potrà presentare una sola proposta, oltre a quella eventualmente avanzata dall'IACP.

Soggetti attuatori

I soggetti attuatori sono i seguenti:

- 1) i comuni e gli IACP: per la realizzazione degli interventi di loro rispettiva iniziativa;
- 2) i comuni: per l'individuazione dei conduttori.

Soggetti beneficiari

I soggetti beneficiari sono i nuclei familiari in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) reddito annuo superiore a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, attualmente pari a € 11.465. Il limite massimo di reddito per l'accesso agli alloggi a canone moderato, da determinarsi con le modalità previste dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, è stabilito:
 - importo pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata, attualmente pari a € 22.939, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente. I comuni con proprio atto deliberativo potranno incrementare tale limite nella misura massima del 20%;
 - importo pari al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, attualmente pari a € 35.894, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione e successiva vendita.
- 2) cittadinanza italiana o di Stato membro dell'Unione Europea o di Stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno di cui all'art. 40 del decreto legislativo 25 luglio 1998 n. 286 e s.m.i.
- 3) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi dell'art.2 della L.R. 13/89.
- 4) non aver ottenuto agevolazioni pubbliche in qualunque forma concesse per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni.

Nella scelta dei conduttori degli alloggi, cui provvederanno i comuni per mezzo di apposite graduatorie, dovranno essere tutelate le categorie con particolari bisogni, quali gli anziani ed i diversamente abili, al fine di assicurare agli stessi piena integrazione sociale e maggiore autonomia. Una particolare tutela verrà inoltre assicurata alle famiglie di nuova formazione e con figli. Per famiglie di nuova formazione si intendono quelle con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data della domanda e famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno dalla medesima data, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 13/89.

Per gli anziani soli potrà essere prevista, in particolare, la realizzazione di alloggi plurifamiliari al fine di favorirne una maggiore aggregazione sociale e creare le condizioni per realizzare processi di assistenza reciproca.

Art.3 – Canone di locazione e corrispettivo

Il canone di locazione, per gli alloggi destinati alla locazione permanente, o il corrispettivo, per quelli destinati alla locazione per 15 anni e successiva vendita al termine di tale periodo, sono fissati in misura non superiore a quella concordata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e

successive modifiche ed integrazioni. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti da analogo accordo sottoscritto nel comune più vicino e di più prossima dimensione demografica.

Art.4 – Destinazione d'uso degli alloggi e condizioni di vendita

Gli alloggi sono destinati alla locazione in via permanente per il 30%. Per il 70% gli alloggi sono destinati alla locazione per almeno quindici anni. Al termine di tale durata minima, l'alloggio può essere riscattato dal conduttore. Per tali alloggi il prezzo e le modalità di vendita verranno ridefinite a seguito della conclusione della procedura di cui alla lett. a) punto 5 della Deliberazione G.R. n. 7/7 del 22.02.2005. Al termine del periodo minimo di locazione, in caso di mancato acquisto, il contratto prosegue secondo le disposizioni di cui alla legge 431/98 e l'Ente proprietario restituisce al conduttore le quote aggiuntive da imputare al prezzo di acquisto.

Art.5 – Interventi ammissibili e loro requisiti

Tipologie degli interventi

Acquisto e recupero di alloggi, oppure semplice recupero qualora i comuni o gli IACP dispongano già di patrimonio di proprietà. Acquisto e recupero, o semplice recupero, di altro patrimonio da destinare a fini abitativi. Al fine del conseguimento delle finalità del programma i comuni di cui al precedente art. 2 possono presentare proposte che prevedano esclusivamente le tipologie di intervento di cui all'art.3, comma 1, lettere b), c) e d) del D. Lgs 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

Gli interventi possono riguardare sia immobili di proprietà dei comuni che degli Istituti Autonomi Case Popolari ovvero altri immobili da acquisire nel contesto dell'intervento proposto (acquisto e recupero).

Nel caso in cui gli interventi interessino immobili con parti di edifici aventi destinazione non residenziale (locali commerciali, uffici, ecc.) e la stessa proposta non preveda una trasformazione della loro destinazione, il contributo finanziario regionale può essere richiesto solo per la parte dell'immobile avente destinazione residenziale.

Requisiti degli alloggi

Gli interventi dovranno consentire la realizzazione di alloggi con elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali. In particolare nella progettazione e realizzazione degli interventi di recupero dovranno trovare soluzioni adeguate ed attuali i temi della "sostenibilità edilizia" e della "qualità morfologica" così come definiti nelle "Linee guida alle proposte" allegate al presente invito.

In generale si rivolgerà particolare attenzione, sotto il profilo della "sostenibilità edilizia":

- ai temi della compatibilità ambientale degli interventi
- ai temi del risparmio energetico.

Sotto il profilo della "qualità morfologica":

- ai temi della salvaguardia e della valorizzazione del contesto
- al raggiungimento di soddisfacenti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo

Art. 6 – Attuazione del programma

L'attuazione del programma procederà attraverso le seguenti fasi:

- a)** Individuazione, attraverso la procedura selettiva conseguente al presente invito, delle proposte dei comuni e/o IACP ove dovranno essere localizzati gli interventi. La valutazione delle proposte terrà conto dei criteri di cui al successivo art. 12.

Verrà in particolare richiesto ai comuni, e/o agli IACP se presenti nell'iniziativa, di documentare la proprietà e la disponibilità degli immobili da recuperare, oppure la possibilità di pervenire all'acquisizione degli immobili stessi.

- b)** Approvazione, con deliberazione della Giunta regionale, del programma di interventi in relazione agli esiti della fase a) corredato dei relativi schemi di accordo di programma Regione/Comune/IACP.

Mediante l'accordo di programma anzidetto verranno assunti i seguenti formali impegni:

- il comune, o l'IACP se presente nell'iniziativa, si impegnano a realizzare gli interventi (ricomprensivi, nel caso di acquisto con recupero, l'acquisizione da parte del comune o dell'IACP della proprietà dell'immobile su cui intervenire) nel rispetto del programma proposto e di quanto indicato, riguardo alla realizzazione degli interventi, alla successiva lettera c);
- il comune si impegna ad individuare i conduttori degli alloggi, secondo i criteri di cui all'art. 2, mediante procedimento di evidenza pubblica;
- il comune, o l'IACP se presente nell'iniziativa, si impegnano a concedere in locazione gli alloggi ai soggetti individuati con la procedura di evidenza pubblica;
- la Regione si impegna alla concessione dei finanziamenti necessari e al coordinamento (per gli interventi a carattere esemplare) della successiva fase di cui al punto c).

- c)** Per un certo numero di interventi a "carattere esemplare", selezionati attraverso il presente invito sulla base dei punteggi attribuiti, verrà espletato un bando di concorso di progettazione, a regia regionale, che tenga conto dei contenuti delle proposte comunali selezionate e dei requisiti definiti in apposito "disciplinare tecnico prestazionale". Attraverso la selezione saranno individuate le migliori iniziative da porre in esecuzione attraverso lo strumento del concorso di progettazione al fine di raggiungere le auspiccate elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali degli alloggi da recuperare e le migliori soluzioni in termini di "sostenibilità edilizia" e "qualità morfologica".

Art. 7 – Criteri di ammissibilità

I requisiti che devono essere rispettati, pena l'inammissibilità della proposta di finanziamento, sono i seguenti:

- a) I soggetti proponenti devono essere i comuni definiti dall'art. 2 del presente invito.
- b) I soggetti proponenti devono dimostrare la capacità di contribuire alla riduzione o contenimento delle problematiche inerenti la "tensione abitativa", così come precisato distintamente all'art. 2;
- c) I soggetti proponenti devono documentare la proprietà e la disponibilità degli immobili e/o delle aree interessate dall'intervento o la possibilità di pervenire alla loro acquisizione.
- d) Gli interventi devono essere conformi agli strumenti urbanistici generali e/o attuativi vigenti o adottati nelle aree interessate dal programma alla data di presentazione della proposta.
- e) I soggetti proponenti devono documentare la disponibilità della quota parte di risorse a loro carico.

f) La proposta deve essere completa di tutta la documentazione indicata al successivo punto 8.

Art. 8 – Documentazione da allegare alla proposta

La documentazione a supporto della proposta di finanziamento, predisposta dai comuni, deve dimostrare la fattibilità urbanistica, economico-amministrativa e tecnica dell'intervento e descriverne i requisiti in rapporto al contesto e ai livelli di "sostenibilità edilizia" e di "qualità morfologica" raggiungibili.

Pena l'inammissibilità della proposta, la documentazione dovrà essere composta da elaborati testuali e da elaborati grafici articolati come di seguito:

Elaborati testuali

8.1) Relazione generale (Riscontro punti a) e b) art. 7). Il comune proponente dovrà descrivere le caratteristiche e il grado di utilizzo del proprio patrimonio edilizio, le caratteristiche demografiche e sociologiche della propria popolazione in linea generale e nel tempo oltretutto in relazione al fabbisogno di alloggi da destinare a locazione a canone moderato. Da detta relazione dovrà potersi evincere la capacità della proposta comunale ed anche, se presente, della proposta dell'IACP, di ridurre o contenere la tensione abitativa nei comuni di cui alla lettera a) dell'articolo 2 (in tal caso si dovrà dimostrare anche la fattibilità in termini di mobilità tra i centri interessati) ovvero nel proprio comune. La relazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante nonché dal responsabile del procedimento.

8.2) Relazione di fattibilità urbanistica (Riscontro punto d) art. 7). Il comune proponente dovrà dimostrare la conformità della proposta comunale ed anche, se presente, della proposta dell'IACP agli strumenti urbanistici vigenti o adottati dal comune alla data di presentazione della proposta. La relazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante nonché dal responsabile del procedimento.

8.3) Relazione di fattibilità economico-amministrativa (Riscontro punti c) ed e) art. 7). Il comune proponente, e/o lo IACP, dovranno dimostrare la proprietà degli immobili oggetto di recupero, oppure, dimostrare la possibilità di pervenire alla loro acquisizione mediante presentazione di contratto preliminare di acquisto, sia pure condizionato alla concessione del finanziamento.

Il proponente dovrà indicare le autorizzazioni, i pareri e i nulla osta ai quali è subordinata la realizzazione dell'iniziativa ed i tempi previsti per il loro rilascio, riassunti in apposito cronoprogramma. La relazione dovrà essere corredata da un apposito quadro economico-finanziario dal quale si evinca la "spesa massima ammissibile" occorrente per la realizzazione dell'intervento (compreso di eventuali oneri legati all'acquisto), nonché la quota di risorse che il soggetto attuatore mette a disposizione per la spesa non coperta dal contributo regionale di cui al successivo art. 10. Per la determinazione del contributo regionale, così come previsto dal citato art. 10 il proponente dovrà presentare il piano di ammortamento quindicennale con rate costanti d'importo pari al teorico canone di locazione applicabile per il complesso degli alloggi. La relazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante nonché dal responsabile del procedimento del comune o dell'IACP se proponente.

8.4) Relazione di fattibilità tecnica. Il comune proponente e/o l'IACP dovrà descrivere i caratteri dell'area di intervento e degli edifici da ristrutturare in rapporto al contesto circostante, all'insediamento urbano e all'eventuale presenza di servizi integrati nell'area di intervento. La proposta potrà prevedere anche la realizzazione di servizi integrati ma, in tal caso, il finanziamento dovrà far carico su altre risorse del soggetto attuatore. Dovrà essere inoltre illustrato, anche con supporto fotografico, il programma d'intervento sia per quanto riguarda gli aspetti legati alla "sostenibilità edilizia", alla "qualità morfologica", ed alla "qualità del programma"

secondo quanto specificato distintamente al successivo art. 12) punti 1) 2) e 3). A tal riguardo, ed al fine dell'attribuzione del punteggio previsto per la selezione, la presente relazione dovrà essere articolata in tre distinti capitoli riguardanti distintamente "la qualità del programma", la "qualità morfologica" e la "sostenibilità edilizia". Il programma di intervento dovrà contenere l'indicazione delle unità abitative oggetto dell'intervento, individuando quelle destinate alla locazione permanente e quelle destinate alla locazione per 15 anni e successivo acquisto, dovranno inoltre essere individuati gli spazi di servizio connessi alla residenza con rispettive funzioni e superfici, eventualmente relazionati ad un ambito più vasto, nel caso il proponente finanzi opere integrative, specificando gli obiettivi sugli spazi pubblici, se presenti, e gli obiettivi sulla viabilità (accesso/parcheggi). La relazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante nonché dal responsabile del procedimento del comune o dell'IACP se proponente.

Elaborati grafici

- Tavola grafica formato A/1 contenente l'analisi del contesto urbano: ruolo dell'area nelle politiche di piano, ruolo del sito nel contesto urbano. (scale suggerite 1: 5000 – 1:2000)
- Tavola grafica formato A/1 contenente l'analisi del sito: descrizione del sito, stato dell'area e dei manufatti in essa presenti, rilievo, situazione catastale, viabilità, topografia, elementi vegetali, stato di fatto delle costruzioni, elenco delle costruzioni esistenti e degli elementi costruiti o naturali da conservare o da demolire. (scale suggerite 1:1000 – 1:500 - 1:200)
- Tavola grafica formato A/1 contenente la previsione dell'assetto finale dell'area con indicati gli edifici da ristrutturare, gli spazi al contorno interessati dall'intervento e l'individuazione dell'area "complessivamente" interessata al progetto (incluso gli elementi presenti nel contesto che entrano in relazione con il progetto). (scale suggerite 1:1000 – 1:500 - 1:200).

Tutti gli elaborati facenti parte della documentazione a supporto della proposta di finanziamento dovranno essere sottoscritti dal responsabile legale dell'ente.

Art. 9 – Istruttoria delle istanze

L'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna istituirà un Nucleo di valutazione formato da cinque componenti.

Il Nucleo di valutazione avrà il compito di accertare l'ammissibilità delle proposte presentate e di valutare quelle ritenute ammissibili sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 12 del presente invito.

Il Nucleo di valutazione provvederà a determinare la graduatoria definitiva degli interventi eleggibili sulla base del punteggio totalizzato da ciascuna proposta.

Art. 10 – Spese massima ammissibili e finanziamento degli interventi

La Regione corrisponde al soggetto attuatore (comuni e/o IACP) un importo di contributo a fondo perduto commisurato alla spesa massima ammissibile.

Questa è determinata mediante applicazione dei massimali di costo vigenti per l'edilizia residenziale sovvenzionata per le tipologie dell'acquisto con recupero e del recupero. In relazione alle elevate caratteristiche qualitative da conferire agli alloggi, potranno essere riconosciuti massimali di costo più elevati rispetto a quelli stabiliti per gli ordinari interventi ERP, ancorché contenuti entro i limiti massimi previsti nel D.M. del 5 agosto 1994, aggiornati con gli incrementi ISTAT nel frattempo intervenuti.

Al fine della determinazione del contributo regionale per singolo alloggio sarà considerata la differenza tra la spesa ammissibile e l'importo di un teorico mutuo fondiario il cui piano di ammortamento quindicennale preveda rate costanti d'importo pari al teorico canone di locazione applicabile per il complesso degli alloggi.

Art. 11 – Risorse per l'attuazione del programma d'intervento

Al fine della attuazione del programma d'intervento ci si avvale degli stanziamenti finanziari attualmente disponibili su apposito capitolo denominato "Programma straordinario di alloggi in locazione a canone moderato" (23 M€ circa).

Art. 12 – Selezione delle proposte

La procedura di selezione delle proposte prevede una valutazione della stesse basata sui seguenti criteri attraverso i quali potranno essere attribuiti i punteggi.

1) Sostenibilità edilizia

Max 45 punti

1.A) – Capacità della proposta di fondare la sostenibilità dell'intervento sulla redazione di elaborati di analisi delle criticità ambientali ed energetiche del sito di intervento, anche in riferimento a studi dei dati ambientali su scala locale che facilitino il compito del progettista nella successiva fase B, in relazione soprattutto all'analisi bioclimatica del sito.

1.B) – Presenza e rilevanza di fattori che contribuiscano ad accrescere la sostenibilità dell'intervento, con particolare riferimento ai caratteri intrinseci ai manufatti da recuperare, quali: posizionamento, orientamento, materiali e tecniche costruttive.

2) Qualità morfologica

Max 30 punti

2.A) - Capacità della proposta di definire relazioni tra gli spazi residenziali e quelli pubblici e semi-pubblici al contorno, in rapporto al contesto urbano di riferimento, anche con l'eventuale realizzazione di volumetrie integrative, coordinate all'interno del programma di intervento, al fine di aumentare la dotazione di standard di verde e/o servizi legati alla residenza.

2.B) – Capacità della proposta di relazionarsi ai caratteri insediativi, ambientali, morfologici del comune proponente.

3) Qualità del programma

Max 25 punti

3.A) - Capacità del programma di intervento di innescare processi di riqualificazione per quanto riguarda il contesto circostante alla scala urbana e/o territoriale.

3.B) - Capacità del programma di intervento di innescare processi di integrazione sociale attraverso la messa a punto di servizi integrati nell'area di intervento, con l'eventuale finanziamento da parte dei comuni di tali servizi integrativi.

Art. 13 – Termini e modalità di presentazione delle proposte

Ai fini della partecipazione i comuni interessati dovranno presentare alla Regione Sardegna domanda redatta secondo lo schema “Allegato 1” e corredata , ai fini dell’ammissibilità, dalla seguente documentazione:

- Relazione generale
- Relazione di fattibilità urbanistica
- Relazione di fattibilità economico-amministrativa
- Relazione di fattibilità tecnica
- Elaborati grafici di cui al precedente punto 8
- Documentazione attestante la proprietà degli immobili o contratto preliminare d’acquisto se pur condizionato alla concessione del finanziamento.

Le domande dovranno essere inoltrate alla Regione Autonoma della Sardegna entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando nel Bollettino Ufficiale della Regione, secondo le seguenti modalità:

- a) spedizione a mezzo di raccomandata postale con avviso di ricevimento indirizzata :

Regione Autonoma della Sardegna
Assessorato dei Lavori Pubblici
Servizio Edilizia Residenziale
Via San Simone n. 60
09100 Cagliari

- b) consegna a mano, con rilascio di copia munita di timbro per ricevuta, presso gli Uffici del Servizio Edilizia Residenziale, via San Simone n. 60, Cagliari