



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI SASSARI

Al Direttore Generale

All'Amministratore Unico
Dott. Matteo Sestu

Sede

Oggetto: Stato di attuazione degli interventi di nuova costruzione del Servizio Territoriale Tecnico della Provincia di Sassari – **Richiesta azioni di rimodulazione finanziaria degli interventi**

Richiamata la nota prot. n. 48797 del 25/11/2024 con la quale è stato trasmesso all'Assessorato dei Lavori Pubblici della RAS lo stato di attuazione degli interventi di nuova costruzione del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari e con la quale sono state evidenziate le seguenti criticità:

1. difficoltà oggettiva al raggiungimento degli obiettivi fisici programmati con vari fondi (vedi tabelle successive), dai seguenti provvedimenti: D.G.R. 29/1 del 12.06.2015, D.A.LL.PP 36/2003 e D.G.R. 5/9 del 06.02.2015;
2. necessità di integrare i finanziamenti con ulteriori fondi dato atto che quelli autorizzati risultano essere inadeguati, non più in linea con il prezzario regionale vigente e non allineati ai più recenti massimali di costo per l'edilizia residenziale pubblica;

In assenza di indicazioni da parte dell'Assessorato relativamente alle proposte inviate (modifica obiettivo fisico o integrazioni ai finanziamenti), con la presente si intende proporre nel dettaglio una riprogrammazione dei finanziamenti alla luce dello stato di attuazione delle opere, delle obbligazioni sussistente, della effettiva disponibilità di aree su cui attuare gli interventi di nuova costruzione, e di quanto sia auspicabile intervenire sull'esistente per risolvere le criticità manutentive ben note.

Intanto si deve premettere che il quadro esigenziale appare modificato rispetto alla programmazione degli interventi di nuova costruzione. Infatti le criticità rilevate, di ordine amministrativo e finanziario, non possono essere risolte nell'immediato, pertanto si rende necessaria la riprogrammazione di alcuni interventi per consentire l'impiego più celere delle risorse finanziarie, destinandole a contesti nei quali è necessario ed urgente il loro utilizzo. A questo proposito si richiama la nota prot. n. 49694 del 29.11.2024 (qui allegata) con la quale si richiedevano risorse aggiuntive per fronteggiare criticità importanti.

Quindi sentiti gli enti territoriali nei quali sarebbero ricaduti gli interventi ERP in argomento, si è constatato che il quadro delle criticità è sostanzialmente ad oggi immutato ed anche per questo gli interventi di nuova costruzione di seguito citati non sono attuabili. Perciò si formulano le seguenti proposte di rimodulazione:

PROPOSTA N. 1:

A.R.E.A. AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA
A.R.E.A.
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0025163/2025 del 05/06/2025
Firmato: ROBERTO GINESU, Roberto Ginesu

Le amministrazioni Comunali elencate nella tabella n. 1 pur sollecitate negli anni non hanno individuato le aree idonee per la realizzazione degli alloggi ERP oppure hanno proposto aree non idonee in alcuni casi per carenza di urbanizzazioni primarie in altri casi per la presenza di procedure in atto di esproprio o di varianti urbanistiche che ad oggi non hanno concluso l'iter di approvazione ed in un caso viene proposta la modifica del programma da nuova costruzione a recupero di alloggi in centro storico:

COMUNE	N° ALL.	FONTE FINANZIAMENTO	PROVVEDIMENTI	IMPORTO FINANZIAMENTO	NOTE
Badesi	4	- L 560/93	-D.G.R. 29/1 del 12.06.2015	-€ 480.000,00	Area non individuata dal Comune
Bortigiadas	4	- L 560/93	-D.G.R. 29/1 del 12.06.2015	-€ 480.000,00	Aree nuova edificazioni non reperite dal Comune. Lo stesso propone di modificare il programma da nuova costruzione in acquisto e recupero
Usini	4	- L 560/93	-D.G.R. 29/1 del 12.06.2015	-€ 480.000,00	Area individuata- Fase variante urbanistica non conclusa
Trinità	4	- L 560/93	-D.G.R. 29/1 del 12.06.2015	-€ 480.000,00	Area individuata. Necessario avvio procedura di esproprio, urbanizzazione da realizzare
Sennori	5	L 560/93	-D.A.LL.PP. 36/2003	-€ 473.000,00	Area individuata- variante urbanistica non approvata
Putifigari	5	L 560/93	-D.A.LL.PP. 36/2003	-€ 473.000,00	Area non individuata dal Comune
TOTALE				-€ 2.866.000,00	

Tabella n. 1

Dalla tabella n. 1 si evince che la somma dei suddetti finanziamenti ammonta a complessivi € 2.866.000,00, per tale somma che si rende disponibile si propone una rimodulazione finanziaria destinandola agli interventi proposti nella tabella n. 2, relativi a necessarie manutenzione straordinaria e messa a norma sugli edifici ERP esistenti, che come anzidetto avrebbero più flessibilità finanziaria e sarebbero di rapida attuazione:

COMUNE	DESCRIZIONE INTERVENTI PROPOSTI	IMPORTO FINANZIAMENTO NECESSARIO	NOTE
Provincia di Sassari	programma di indagini, accertamenti di problematiche strutturali, messa in sicurezza e verifiche sismiche di 1° livello negli edifici del territorio di Sassari	-€ 400.000,00	
Sassari	adeguamento alle norme di prevenzione incendi degli edifici a torre (superiori a 24 m.) e della sede e dell'archivio di AREA- Sassari;	-€ 1.100.000,00	
Sassari	Interventi di manutenzione straordinaria negli alloggi di proprietà AREA nei comuni di Sennori, Usini, Putifigari e Badesi	-€ 600.000,00	
Provincia di Sassari	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nei condomini misti del territorio di Sassari con priorità di interventi di adeguamento alle norme di prevenzione incendi	-€ 766.000,00	
TOTALE		-€ 2.866.000,00	

PROPOSTA N. 2:

Il finanziamento descritto nella tabella n. 3 è relativo ad un intervento costruttivo di nuova costruzione/acquisto/acquisto e recupero di 25 alloggi ad Alghero per l'attuazione del quale è stata eseguita la ricognizione, da parte del Comune, di aree tecnicamente idonee o della disponibilità sul mercato di alloggi da acquistare che ha dato esiti negativi. In seguito è stata operata una rimodulazione dei fondi del secondo programma L 560/93 con DGR 26/47 del 2022 con la quale è stato autorizzato di destinare la somma pari ad € 1.600.841,73 per l' integrazione del finanziamento dell'intervento di nuova costruzione di 20 alloggi ad Alghero Caragol. Pertanto con la dotazione finanziaria residua l'intervento non è attuabile rispetto all'obiettivo fisico assegnato dei 25 alloggi, peraltro non reperiti a seguito di manifestazione di interesse andata già deserta. In assenza di proposte alternative ed a seguito di interlocuzioni con il Comune di Alghero il residuo finanziamento di € 3.600.000,00, sotto indicato, dovrebbe essere rimodulato come da tabella 4:

COMUNE	N° ALL.	FONTE DI FINANZIAMENTO	PROVVEDIMENTI	IMPORTO FINANZIAMENTO	NOTE
Alghero	25	-L.560/93	-D.G.R. 5/9 del 06.02.2015 -D.G.R. 22/9 del 19.04.2016 -D.G.R. n.26/47 del 11/08/2022	-€ 3.600.000,00 (importo originario) -€ 1.999.158,27 (importo modificato)	Il Comune non ha fatto formali proposte relative all'intervento
TOTALE				-€ 1.999.158,27	

Tabella n. 3

Si propone di utilizzare le somme residuali del finanziamento indicato nella tabella n. 3 pari ad € **1.999.158,27** come integrazione dei seguenti tre interventi in programma per i quali sussistono delle obbligazioni come evidenziato nelle note della tabella n. 4: Valledoria e Sassari Quadrilatero, per i quali sono in fase di completamento le rispettive progettazioni ed Alghero Carrabuffas per il quale sono state spese già delle somme :

COMUNE	N° ALL.	FONTE DI FINANZIAMENTO	PROVVEDIMENTI	IMPORTO FINANZIAMENTO	IMPORTO INTEGRAZIONE AL FINANZIAMENTO	NOTE
Alghero Carrabuffas	20	-D.A. n.55/2002	-D.G.R. 39/97 del 10.12.2002	-€ 1.892.000,00	-€ 1.700.000,00 (Totale 3.592.000,00)	AREA ha sottoscritto un accordo di programma con il Comune con il quale sono state anticipate le somme per il diritto di superficie dell'area nella zona di Carrabuffas per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel cantiere di Sa Segada ad Alghero. Si deve firmare la concessione per il diritto di superficie – Per il tempo trascorso e gli aggiornamenti normativi sopraggiunti il finanziamento non è sufficiente per raggiungere gli obiettivi fisici
Valledoria	3	- L. 560/93	-D.G.R. n.5/9 del 06/02/2015	-€ 300.000,00	-€ 200.000,00 (Totale 500.000,00)	E' stata affidata la revisione ed il completamento del progetto esecutivo – è stato affidato ed è stato acquisito il progetto del fotovoltaico e solare termico. Per il tempo trascorso e gli aggiornamenti normativi sopraggiunti il finanziamento non è sufficiente, si deve integrare il

						<i>progetto degli impianti FER</i>
Sassari Quadrilatero	56	L.R. 1/2006 - L 560/93	DGR 12/59 del 2022	-€ 375.000,00	-€ 99.158,00,27 (Totale 474.158,27)	<i>E' stata affidata la revisione ed il completamento del progetto esecutivo per la chiusura delle scale esterne con curtain-wall in alluminio e vetro , il finanziamento non è sufficiente, aggiornamento prezziario regionale</i>
TOTALE				-€ 2.567.000,00	-€ 1.999.158,27	

Tabella n. 4

PROPOSTA N. 3:

Negli ultimi anni è stata richiesta al Comune di Sassari l'indicazione di aree indonee per l'intervento indicato nella tabella n. 5, siamo riusciti ad ottenere solo brevi incontri informali con i tecnici del Comune nei quali è stata sottoposta all'attenzione di AREA un'area in località Serra Secca che attualmente non è disponibile:

COMUNE	N° ALL.	FONTE DI FINANZIAMENTO	PROVVEDIMENTI	IMPORTO FINANZIAMENTO	NOTE
Sassari	30	-D.A. n.55/2002	-D.G.R. 39/97 del 10.12.2002	-€ 2.832.000,00	<i>E' stata individuata un' area in località Serra Secca, ancora non definitivamente disponibile in quanto ancora non di proprietà del Comune di Sassari</i>
TOTALE				-€ 2.832.000,00	

Tabella n. 5

Si evidenzia una problematica di massimo rilievo, rappresentata dalla perdita di integrità della maggior parte del patrimonio di AREA e soprattutto negli edifici a proprietà mista (AREA-Privati). Ad oggi su 910 edifici nei quali il Servizio Territoriale di Sassari possiede delle unità immobiliari ERP il 60% sono a proprietà mista, di maggiore vetustà (età media 57 anni) e di maggiore dimensione (14 u.i. per ogni stabile). Quindi un patrimonio molto frazionato, non integro e per la maggior parte non facilmente governabile perché soggetto alle regole del codice civile (condominio) secondo cui per intervenire sulle parti comuni si deve avere il consenso degli altri condomini e la contribuzione economica degli stessi. Questo ultimo aspetto rende molto onerosa, se non in molti casi impossibile, l'attuazione degli interventi di manutenzioni sulle parti comuni (tetti, facciate, impianti di adduzione idrica e di scarico, marciapiedi, verde comune etc.) che sono la principale fonte di degrado e di pericolo per persone o cose. Pertanto urge dotare il Servizio di ulteriori somme da utilizzare negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei condomini misti e si propone di utilizzare le somme pari ad € 2.832.000,00 indicate nella tabella n. 5, per gli interventi indicati nella tabella n. 6:

COMUNE	DESCRIZIONE INTERVENTI PROPOSTI	IMPORTO FINANZIAMENTO NECESSARIO	NOTE
Provincia di Sassari	<i>Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nei condomini misti del territorio di Sassari</i>	-€ 2.832.000,00	<i>L'indicazione dei fabbricati e degli interventi da realizzare saranno rappresentati con successiva trasmissione da parte del Servizio Territoriale Tecnico di Sassari</i>
TOTALE		-€ 2.832.000,00	

Tabella n. 6

La riprogrammazione delle risorse in argomento, in linea con le direttive e gli indirizzi generali della Giunta Regionale, viene proposta con l'obiettivo di essere più funzionale alle criticità rilevate nel patrimonio in capo al Servizio Territoriale Tecnico di AREA, che si riserva di inserire in una futura programmazione degli interventi di quei Comuni che, dopo aver risolto alcune problematiche, possano individuare le aree idonee per la realizzazione dei nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

Il Direttore del Servizio Territoriale
Tecnico di Sassari
Ing. Roberto Ginesu