



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Consiglio di Amministrazione del 19/5/2011

DELIBERAZIONE N. 217/23

Convocato mediante lettera del 12/5/2011 con prot. n.12370 trasmessa tramite posta elettronica e a mezzo fax, si è riunito il C.d.A., alle ore 15:30, presso la sede di Cagliari, via C. Battisti 6 per discutere e deliberare l'O.d.G. allegato alla precitata lettera di convocazione integrato con nota del 17/5/2011 prot. n. 12383, trasmessa con le stesse modalità.

----***----

Alle ore 17:20 sono presenti:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1) Prof. Giorgio SANGIORGI | Presidente |
| 2) Prof. Agostino Mario ARA | Consigliere |
| 3) Sig. Luciano Alberto COLLU | Consigliere |
| 4) Dott. Efisio TRINCAS | Consigliere |
| 5) Rag. Vittorio RANDAZZO | Consigliere |
| 6) Sig. Antonio SERRA | Presidente del Collegio Sindacale |
| 7) Dott.ssa Teresa GOTTARDI | Componente effettivo del Collegio Sindacale |
| 8) Rag. Pietro SORU | Componente effettivo del Collegio Sindacale |

Assiste e partecipa in veste di Segretario, a norma dell'art.13 comma 6 lettera q) dello Statuto, il Dott. Giovanni Achenza, il cui incarico di Direttore Generale è stato affidato con DCA n. 213/1 del 12/4/2011, ai sensi dell'art. 13 comma 1) dello Statuto.

Assume la Presidenza il Prof. Giorgio Sangiorgi, il quale constatato il numero legale dei presenti e la regolarità della convocazione dichiara aperta e valida la seduta e dà inizio allo svolgimento dell'ordine del giorno allegato alla lettera precitata.

Dopo la discussione dell'arg. 3, su proposta del Presidente, l'OdG viene integrato con l'arg. 3 bis.

Alle ore 19:10 dopo la discussione dell'arg. 12, lascia la sala consiglio il Presidente del Collegio Sindacale Sig. Antonio Serra.

Oggetto: 23) Accordo di programma quadro "Sviluppo Locale" Delib. CIPE 20/2004-AREA – Studio di fattibilità del "Risanamento e recupero del quartiere S.Elia" – Approvazione schema atto aggiuntivo

-----OMISSIS-----

IL CONSIGLIO,

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n.12;

VISTO lo Statuto, approvato con D.P.G.R. n.30 del 5/3/2007;

PREMESSO che con convenzione n. 10 del 20.06.2007 per un importo di € 500.000,00, sono state affidate ad AREA le attività connesse al "Risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari", così come previsto dalla Deliberazione G.R. n° 47/10 del 16 novembre 2006;

CONSIDERATO che ai fini dell'espletamento della fase II prevista dalla convenzione AREA ha consegnato lo Studio di fattibilità "Risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari" in data 05.02.2009 per il quale il N.V.V.I.P. in data 08.04.2009 ha rilasciato apposita certificazione;

CONSIDERATO che ai fini dell'espletamento della fase III prevista dalla convenzione AREA ha consegnato un documento denominato "Concept Masterplan Study" in data 05.02.2009, quale elaborazione parziale del Master Plan;

CONSIDERATO che con delibera del consiglio comunale di Cagliari n. 18 del 24/04/2008 non è stato ratificato l'Accordo Regione - Comune di Cagliari sottoscritto in data 28.03.2008 e che tale mancata ratifica non permette nell'immediato l'attuazione del programma di riqualificazione di S. Elia attraverso varianti urbanistiche;

VISTA la nota prot. n. 30045 del 20.07.2009 con cui l'Amministrazione Regionale ha comunicato ad AREA la necessità di integrazioni documentali allo studio di fattibilità consegnato;

PRESO ATTO che AREA ha elaborato tali integrazioni, trasmesse all'amministrazione regionale con nota prot. n. 3875 del 03.06.2010;

VISTA la Determinazione del Direttore del Servizio Edilizia Residenziale n° 33094 rep. 2471 del 01/10/2010 con cui si attesta la valutazione positiva dello Studio di Fattibilità da parte del N.V.V.I.P. e la congruità dello studio di Fattibilità e successive integrazioni alle disposizioni di cui all'art. 5 della citata Convenzione, considerando completata la fase II;

VALUTATO che alla luce dei risultati dello Studio di fattibilità e della sua successiva integrazione, è emersa la possibilità di attuare interventi urgenti di riqualificazione del quartiere (eliminazione superfetazioni, realizzazione parcheggi e verde pubblico, manutenzioni straordinarie, ecc.), in coerenza con il PUC e il PdZ vigenti;

CONSIDERATO che la D.G.R. n. 47/10 del 16.11.2006 assegna una dotazione finanziaria di € 30.000.000 per "Interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere di S.Elia a Cagliari e dei relativi complessi di proprietà dello IACP di Cagliari" (oggi AREA), previo Studio di fattibilità e che per poter procedere all'utilizzo delle risorse di cui sopra si ravvisa la necessità di completare le attività della convenzione in oggetto, comprendenti l'avvio alla progettazione preliminare degli interventi individuati dallo Studio di fattibilità di cui alla fase V della convenzione originaria;

RICHIAMATA la nota prot. n. 2423 del 31.03.2010 con cui AREA ha espresso l'esigenza di rivisitare la convenzione originaria con riferimento alle fasi III e IV individuate nella medesima convenzione alle quali, allo stato attuale, non è possibile dare corso nei termini in cui erano state individuate al momento della sottoscrizione dell'impegno;

TENUTO CONTO che al fine di dare corso e conclusione alla convenzione originaria è necessaria dunque la revisione della stessa, considerando la necessità di realizzare comunque gli interventi previsti dallo Studio di fattibilità in coerenza col PUC vigente;

RICHIAMATA l'integrazione dello Studio di Fattibilità, in cui sono individuate risorse aggiuntive al finanziamento RAS, già programmate per interventi sul quartiere di San'Elia, per un totale di euro 7.242.798,14;

VALUTATO lo schema dell'atto aggiuntivo trasmesso dalla Direzione Generale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici con nota prot. 36126 del 25/10/2010;

CONSIDERATO che tale schema necessita di una revisione per ciò che concerne il contenuto del Master Plan nell'art. 4 della convenzione originaria, così come richiamato all'art. 1 dell'atto aggiuntivo;

VALUTATO che, nel rispetto degli otto mesi di durata complessiva dell'atto aggiuntivo, appare meglio corrispondente una ripartizione per tempi delle fasi così ripartita: mesi tre per la fase B, mesi tre per la fase C, mesi due per la fase D;

DATO ATTO che tali modifiche sono state concordate con il Servizio Edilizia Residenziale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici;

VISTO l'allegato schema di atto aggiuntivo alla convenzione n. 10 stipulata in data 20/06/2007, contenente la regolamentazione dei rapporti tra i soggetti AREA e l'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna;

RITENUTO, per quanto espresso, di dover approvare lo schema di atto aggiuntivo allegato alla presente per farne parte integrante;

Dopo breve discussione

DELIBERA, all'unanimità

1. di approvare l'allegato schema di atto aggiuntivo alla convenzione n. 10 di rep. stipulata in data 20/06/2007 tra l'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna e AREA;
2. di indicare quale persona deputata alla sottoscrizione dello stesso il Direttore Generale di AREA dandogli altresì mandato di procedere ai successivi adempimenti utilizzando le risorse interne all'Azienda e/o, ove necessario, avvalimenti esterni;
3. di confermare l'ipotesi di cofinanziamento di €7.242.798,14, così come descritto in narrativa;
4. di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'articolo 3 della L.R. 14/95;
5. di inviare la presente delibera alla RAS Ass.to dei LL.PP. per opportuna conoscenza.

Cagliari, 19/5/2011

IL DIRETTORE GENERALE

F.to -Dott. Giovanni Achenza-

IL PRESIDENTE

F.to - Prof. Giorgio Sangiorgi-

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

IL DIRETTORE GENERALE

F.to -Dott. Giovanni Achenza-



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

SCHEMA ATTO AGGIUNTIVO

ALLA CONVENZIONE N.10 DI REP. STIPULATA IN DATA 20.06.2007

L'anno duemilaundici, addì del mese di in Cagliari, nella sede dell'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna, sita in viale Trento n. 69,

TRA

l'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna di seguito denominato Assessorato (codice fiscale 80002870923) e l'AREA, Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa di seguito denominata AREA (codice fiscale 003077790925), per l'attuazione, con l'impiego delle risorse della Delibera CIPE 20/2004 rese disponibili con la stipula dell'APQ Sviluppo Locale siglato a Roma il 29.04.2005, del seguente intervento: "Studio di fattibilità del risanamento e recupero del quartiere di S. Elia"

PREMESSO CHE

- con convenzione n. 10 del 20.06.2007 per un importo di € 500.000,00, sono state affidate all'AREA le attività connesse al "Risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari", così come previsto dalla Deliberazione G.R. n° 47/10 del 16 novembre 2006, prevedendo in particolare all'art. 2 "Oggetto della convenzione":
 - "Fase II" - a seguito degli esiti dell'attività del Laboratorio Internazionale, la predisposizione dello Studio di fattibilità del programma di riqualificazione;
 - "Fase III" - la predisposizione del Master Plan dell'intero intervento, come piano di coordinamento generale e come strumento urbanistico di base necessario per definire le varianti al PUC;
 - "Fase IV" - la predisposizione della documentazione a carattere tecnico e amministrativo per la stipula dell'Accordo di programma fra Regione e Comune di Cagliari. In tale accordo saranno risolte le compatibilità urbanistiche del Master plan proposto e saranno individuate le fasi e gli stralci per l'attuazione;
 - "Fase V" - la predisposizione della progettazione preliminare, anche per parti, con gara per la selezione dei professionisti ovvero con progettazione diretta da parte di AREA sulla base della normativa vigente;
- ai fini dell'espletamento della fase II prevista dalla convenzione l'AREA ha consegnato lo Studio di fattibilità "Risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari" in data 05.02.2009 per il quale il N.V.V.I.P. in data 08.04.2009 ha rilasciato apposita certificazione;
- l'amministrazione regionale con nota prot. n. 30045 del 20.07.2009 ha comunicato all'AREA la necessità di integrazioni documentali allo studio di fattibilità consegnato;

- l'AREA ha trasmesso tali integrazioni documentali con nota prot. n. 3875 del 03.06.2010 in cui individua gli interventi di riqualificazione del quartiere in coerenza con il PUC vigente e li suddivide in due fasi temporali, come esplicito al seguente prospetto:

Denominazione intervento	FASE I	FASE II	Totale Fasi I e II
Riqualificazione Complesso Lame	€ 9.900.000	€ 23.810.000	
Riqualificazione Complesso Torri	€ 8.800.000	€ 28.000.000	
Riqualificazione Complesso Anelli	€ 6.150.000	€ 17.450.000€ «ANELLIA»,00	
Riqualificazione Complesso Del Favero	€ 9.000.000	€ 18.270.000€ «DELFAVEROA»,00	
Totale	€ 33.850.000	€ 87.530.000	€ 121.380.000
Totale (comprensivo di IVA)	€ 37.235.000	€ 96.283.000	€ 133.518.000

- dunque la fase II “predisposizione dello Studio di fattibilità del programma di riqualificazione” si intende espletata;
- ai fini dell'espletamento della fase III prevista dalla convenzione l'AREA ha consegnato un documento denominato “Concept Masterplan Study” in data 05.02.2009, quale elaborazione parziale del Master Plan.

CONSIDERATO CHE

- con delibera del consiglio comunale di Cagliari n. 18 del 24/04/2008 non è stato ratificato l'Accordo Regione - comune di Cagliari sottoscritto in data 28.03.2008;
- tale mancata ratifica non permette nell'immediato l'attuazione del programma di riqualificazione di S. Elia attraverso varianti urbanistiche;
- alla luce dei risultati dello Studio di fattibilità e sue successive integrazioni, è emersa la possibilità di attuare interventi urgenti di riqualificazione del quartiere (eliminazione superfetazioni, realizzazione parcheggi e verde pubblico, manutenzioni straordinarie, ecc.), non necessariamente in variante al PUC;

- la D.G.R. n. 47/10 del 16.11.2006 assegna una dotazione finanziaria di € 30.000.000 per "Interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere di S.Elia a Cagliari e dei relativi complessi di proprietà dello IACP di Cagliari" (oggi AREA), previo Studio di fattibilità;
- per poter procedere all'utilizzo delle risorse di cui sopra si ravvisa la necessità di completare le attività della convenzione in oggetto, comprendenti l'avvio alla progettazione preliminare degli interventi individuati dallo Studio di fattibilità di cui alla fase V della convenzione originaria;
- l'Area con nota prot. n. 2423 del 31.03.2010 ha espresso l'esigenza di rivisitare la convenzione originaria con riferimento alle fasi III e IV individuate nella medesima convenzione alle quali, allo stato attuale, non è possibile dare corso nei termini in cui erano state individuate al momento della sottoscrizione dell'impegno;
- al fine di dare corso e conclusione alla convenzione originaria è necessaria dunque la revisione della stessa, tenuto conto della necessità di realizzare comunque gli interventi previsti dallo Studio di fattibilità in coerenza col PUC vigente;
- ai sensi dell'art. 6 della convenzione originaria sono state erogate le quote del 30% alla sottoscrizione della convenzione originaria (determinazione Direttore Servizio Edilizia Residenziale n° 23295/1705 del 10.07.2007) e del 30% in seguito alla valutazione positiva da parte del Nucleo regionale di valutazione e verifica degli investimenti pubblici (N.V.V.I.P.) dello Studio di fattibilità (determinazione Direttore Servizio Edilizia Residenziale n° 33094/2471 del 1.10.2010);
- il Consiglio di Amministrazione di Area con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato a revisione della convenzione originaria e lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione stessa;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. _____ del _____ ha approvato la revisione della convenzione originaria e lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione stessa;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti:

L'Assessorato dei Lavori Pubblici, rappresentato da _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in _____, il quale interviene, non in proprio ma in qualità di Direttore del Servizio Edilizia Residenziale,

e

L'AREA Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, rappresentata da _____, nato a _____ il _____, domiciliato in _____, il quale interviene non in proprio ma in qualità di _____,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1

- MODIFICA ART. 2 DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA -

L'art. 2 "Oggetto della convenzione" della convenzione originaria è così sostituito:

L'Assessorato dei Lavori Pubblici, Servizio Edilizia Residenziale affida all'Area le attività connesse alla predisposizione dello Studio di fattibilità del "Risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari", così

come individuate nella Deliberazione G.R. n°47/10 del 16 novembre 2006 così come modificata dalla Deliberazione G.R. n° _____ del _____, prevedendo in particolare:

- “Fase II” — a seguito degli esiti dell'attività del Laboratorio Internazionale, la predisposizione dello Studio di fattibilità del programma di riqualificazione;
- “Fase III” - la predisposizione del Master Plan dell'intero intervento, come piano di coordinamento generale in coerenza col PUC vigente;
- “Fase IV” - la predisposizione della documentazione di carattere generale contenente le fasi e gli stralci per la programmazione degli interventi individuati dallo Studio di fattibilità di cui al seguente prospetto:

Intervento	FASE I	FASE II	Totale Fasi I e II
Riqualificazione edifici ed aree del Complesso Lama	€ 10.890.000	€ 26.191.000	
Riqualificazione edifici ed aree del Complesso Torri	€ 9.680.000	€ 30.800.000	
Riqualificazione edifici ed aree del Complesso Anelli	€ 6.765.000	€ 19.195.000€ «ANELLIA»,00	
Riqualificazione edifici ed aree del Complesso Del Favero	€ 9.900.000	€ 20.097.000€ «DELFAVEROA»,00	
Totale	€ 37.235.000	€ 96.283.000	€ 133.518.000

- “Fase V” — l'avvio dei documenti preliminari alla progettazione, con gara per la selezione dei professionisti ovvero con progettazione diretta da parte di AREA sulla base della normativa vigente.

ART. 2

- MODIFICA ART. 4 DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA -

Il terzo capoverso dell'art. 4 “Contenuti Studio di fattibilità e Master Plan” della convenzione originaria è così riformulato:

Il Master Plan, come piano di coordinamento generale in coerenza col PUC vigente, dovrà determinare:

- il contesto urbano attuale e di progetto;
- gli obiettivi di realizzazione quantitativi e gli standards qualitativi condivisi;
- le priorità ed i tempi delle diverse iniziative da assumere nel sito, in modo da pianificare le ulteriori necessarie indagini di dettaglio;
- planimetrie e planivolumetriche della/e soluzione/i proposta/e;
- tipologia e caratteri degli edifici e degli spazi;
- linee guida tecniche generali e specifiche;
- i progetti di recupero da definire nelle successive fasi di realizzazione dell'intervento, in un contesto unitario delle scelte strategiche.

ART. 3

- MODIFICA ART. 5 DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA -

L'art. 5 *“Durata e modalità di esecuzione dell'incarico”* della convenzione originaria è così sostituito:

Le attività di cui al presente atto aggiuntivo devono essere realizzate in base al seguente piano di lavoro:

•**fase A: espletata:**

Consegna dello Studio di Fattibilità, da sottoporre alla valutazione del Nucleo di valutazione e verifica degli investimenti pubblici (NVVIP) istituito presso il Centro Regionale di Programmazione;

•**fase B: entro tre mesi dall'espletamento del presente atto aggiuntivo:**

Completamento e consegna del Master Plan.

•**fase C: entro tre mesi dall'approvazione del Master Plan:**

Consegna della documentazione di carattere generale contenente le fasi e gli stralci per la programmazione degli interventi individuati dallo Studio di fattibilità;

•**fase D entro due mesi dalla consegna della documentazione di carattere generale contenente le fasi e gli stralci per la programmazione degli interventi individuati dallo Studio di fattibilità:**

Consegna dei documenti preliminari alla progettazione e avvio delle procedure di gara per la selezione del professionisti ovvero progettazione diretta da parte di AREA sulla base della normativa vigente.

ART.4

- MODIFICA ART. 6 DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA -

L'art. 6 *“Compensi e modalità di erogazione del finanziamento”* della convenzione originaria viene così riformulato:

Il corrispettivo finanziario per la realizzazione delle suddette attività ammonta ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) comprensivo di qualsiasi onere e di quanto dovuto per legge.

I pagamenti saranno disposti secondo le seguenti quote percentuali determinate sull'importo del finanziamento:

- 1) 30% alla sottoscrizione della convenzione originaria (pagamento già effettuato);
- 2) 30% in seguito alla valutazione positiva da parte del Nucleo regionale di valutazione e verifica degli investimenti pubblici (NVVIP) dello Studio di fattibilità (pagamento già effettuato);
- 3) 30% all'approvazione dei documenti di cui all'art. 3 del presente atto aggiuntivo, fase B;
- 4) 5 % all'approvazione dei documenti di cui all'art. 3 del presente atto aggiuntivo, fase C;
- 5) 5 % all'approvazione dei documenti di cui all'art. 3 del presente atto aggiuntivo, fase D;

ART. 5

- MODIFICA ART. 8 DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA -

L'art. 8 *“Durata dell'atto aggiuntivo”* della convenzione originaria viene così riformulato:

La durata del presente atto aggiuntivo è di mesi 8 (otto) naturali, consecutivi e continui, decorrenti dalla data di stipulazione dello stesso.

ART. 5

- RINVIO ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA -

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente atto aggiuntivo, è fatto interamente richiamo alla convenzione originaria n. 10 del 20.06.2007.

Il Direttore del Servizio Edilizia Residenziale

Il Direttore Generale dell'AREA