



azienda regionale per l'edilizia abitativa

**DELIBERA PRESIDENZIALE D'URGENZA  
N.243 DEL 16/12/2011**

Oggetto: **II PROGRAMMA DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE A CANONE MODERATO.  
DELIBERA G.R. 49/20 DEL 05.12.2007. RIQUALIFICAZIONE DI DUE  
FABBRICATI NEL COMUNE DI USSARAMANNA CON LA  
COMPARTECIPAZIONE DI AREA.  
APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE AREA-COMUNE.**

IL PRESIDENTE,

VISTA L.R. n.12 del 8/8/2006. ed in particolare l'art.13, lett. f), la quale autorizza il Presidente, se l'urgenza lo richiede, ad adottare i provvedimenti di competenza del Consiglio di Amministrazione al quale li sottopone per la ratifica nella prima adunanza successiva;

VISTO lo Statuto dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 30 del 5 marzo 2007; modificato con Decreto del Presidente della Regione n. 89 del 5 agosto 2011;

VISTA la Delibera del C.d.A. n.213/1 del 12/4/2011 con la quale il Dott. Giovanni ACHENZA è stato nominato Direttore Generale;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 65 del 10/03/2009 con la quale sono state attribuite all'ing. Stefania Pusceddu le funzioni di Direttore del Servizio Edilizia della Direzione Generale;

SU PROPOSTA del Direttore del Servizio Edilizia, ing. Stefania Pusceddu:

PREMESSO CHE con deliberazione della Giunta Regionale n° 47/10 del 16/11/2006 è stato approvato il programma straordinario di edilizia per l'acquisto e recupero di alloggi da destinare ad abitazione, al fine di perseguire una politica pubblica rivolta ad incentivare e sostenere la locazione privata a canone moderato e rispondere alle esigenze abitative di categorie sociali appartenenti alla fascia media, mettendo a disposizione risorse per un ammontare pari ad € 13.000.000,00;

VISTA la L.R. 29/05/2007 n. 2 che all'art. 34 comma 8 dispone che per la prosecuzione del programma di edilizia abitativa di cui all'art. 5 della L.R. n. 1/2006 è disposto lo stanziamento di € 80.000.000 nell'anno 2007;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale di Ussaramanna n. 33 del 06/09/2007 con cui è stato approvato il programma di riqualificazione di un fabbricato per la realizzazione di quattro alloggi destinati alla locazione a canone moderato;

VISTA la deliberazione del CdA di AREA n. 27/11A2 del 05/09/2007 con cui è stato deliberato di:

- partecipare in collaborazione con il comune di Ussaramanna al bando regionale per il programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato di cui alla D.G.R. 47/10 del 16/11/2006 per l'intervento di recupero di un fabbricato di quattro alloggi, per un investimento complessivo di € 505.868,94, di cui € 405.868,94 di contributo regionale ed € 100.000,00 di cofinanziamento diretto;
- impegnare l'Azienda nel caso di ammissione al finanziamento regionale, a stipulare apposita convenzione con il Comune per disciplinare le modalità di attuazione del programma di recupero;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 49/20 del 05/12/2007 con cui è stato approvato l'elenco degli interventi di recupero di patrimonio edilizio presentate dai Comuni ritenute ammissibili e finanziabili;

CONSIDERATO che il comune di Ussaramanna è stato ammesso ad un finanziamento regionale di € 405.868,94 per un investimento complessivo di € 505.868,94 destinato al recupero di quattro alloggi;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 18/11/2009 con cui è stata approvata la rimodulazione del programma e il parere favorevole dall'Assessorato dei Lavori Pubblici di cui alla nota n. 254/gab del 09/02/2010, la quale prevede l'incremento del costo complessivo dell'intervento da € 505.868,94 a € 528.637,50, di cui € 100.000,00 di compartecipazione di AREA e € 22.768,56 di cofinanziamento comunale, mentre rimane invariato il finanziamento regionale di € 405.868,94;

DATO ATTO che l' accordo di programma Regione/AREA/Comune è stato sottoscritto in data 17/11/2010;

DATO ATTO che in data 05/04/2011 con nota prot. 2370 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha notificato il Decreto di tutela D.R. n. 62 del 01/04/2011 con il quale l'immobile ubicato alla via Lamarmora 15 è stato sottoposto alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e in data 13/04/2011, con nota prot. 2571 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato che l'edificio di via Lamarmora 19 non presenta i requisiti di interesse culturale di cui al D. Lgs. N. 42/2004;

CONSIDERATO che con nota prot. 40757 del 16/11/2011 il Servizio Edilizia Residenziale della RAS ha comunicato che, con riferimento alla certificazione del Comune di Ussaramanna in merito a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n. 17 del 4/08/2011, l'intervento non è stato proposto per il de finanziamento;

VALUTATO che, al fine di regolare i rapporti tra AREA e il Comune in ordine alle attività da attribuire ad AREA ed a quelle in capo al Comune, occorre provvedere a sottoscrivere apposita convenzione;

VISTO l'allegato schema di convenzione contenente la regolamentazione dei rapporti tra i soggetti AREA, attuatore, e Comune, beneficiario del finanziamento regionale;

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

CONSIDERATO che nel bilancio di previsione 2011 al capitolo 21007 art. 00008 è stanziata la somma di € 100.000,00 al fine di attuare il programma in oggetto;

UDITO il Direttore Generale che esprime il parere di legittimità sull'atto proposto dagli uffici;

**DELIBERA**

1. di approvare l'allegato schema di convenzione tra AREA e il Comune di Ussaramanna;
2. di indicare quale persona deputata alla sottoscrizione dello stesso il Direttore Generale di AREA o un Suo delegato;
3. di dare mandato al Servizio Edilizia di procedere ai successivi adempimenti;
4. di dare atto che l'importo di cui sopra troverà copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2011 al capitolo 21007 art. 00008;
5. di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'articolo 3 della L.R. 14/95.
6. di sottoporre la presente deliberazione a ratifica consiliare.

Cagliari, 16/12/2011

F.to IL PRESIDENTE

(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.

F.to IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Giovanni Achenza)

Allegato



azienda regionale per l'edilizia abitativa

**DIREZIONE GENERALE - SERVIZIO EDILIZIA**

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI USSARAMANNA E AREA - AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ mese \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ nella sede del \_\_\_\_\_ sita in Via \_\_\_\_\_  
n° \_\_\_\_ tra :

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene non  
in proprio ma in nome e nell'interesse del Comune di USSARAMANNA, avente sede in  
Via Marmilla n° 36, codice fiscale 82001030921 nella sua qualità di \_\_\_\_\_, a ciò  
autorizzato con Deliberazione \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che viene allegata al  
presente atto per formarne parte integrante e sostanziale

e

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene non  
in proprio ma in nome e nell'interesse dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (in  
seguito denominata AREA), con sede in Cagliari Via Cesare Battisti n°6, Codice Fiscale  
03077790925, nella sua qualità di Direttore Generale e di legale rappresentante, a ciò  
autorizzato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,  
che viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

PREMESSO CHE:

- con deliberazione della Giunta Regionale n° 47/10 del 16/11/2006 è stato approvato il programma straordinario di edilizia per l'acquisto e recupero di alloggi da destinare ad abitazione, al fine di perseguire una politica pubblica rivolta ad incentivare e sostenere la locazione privata a canone moderato e rispondere alle esigenze abitative di categorie sociali appartenenti alla fascia media, mettendo a disposizione risorse per un ammontare pari ad € 13.000.000,00;
- la L.R. 29/05/2007 n. 2 che all'art. 34 comma 8 dispone che per la prosecuzione del programma di edilizia abitativa di cui all'art. 5 della L.R. n. 1/2006 è disposto lo stanziamento di € 80.000.000 nell'anno 2007;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 06/09/2007 è stato approvato il programma di "Riqualificazione di un fabbricato per la realizzazione di quattro alloggi destinati alla locazione a canone moderato";
- con deliberazione del CdA di AREA n. 27/11A2 del 05/09/2007 è stato deliberato di:
  - partecipare in collaborazione con il Comune di USSARAMANNA al bando regionale di cui al programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato di cui alla D.G.R. 47/10 del 16/11/2006 per l'intervento di recupero di quattro alloggi, per un investimento complessivo di € 505.868,94, di cui € 405.868,94 di contributo regionale ed € 100.000,00 di cofinanziamento diretto;
  - impegnare l'Azienda, nel caso di ammissione al finanziamento regionale, a stipulare apposita convenzione con il Comune per disciplinare le modalità di attuazione del programma di recupero;

- con deliberazione della Giunta Regionale n. 49/20 del 05/12/2007 è stato approvato l'elenco degli interventi di recupero di patrimonio edilizio presentate dai Comuni ritenute ammissibili e finanziabili;
- il Comune di USSARAMANNA è stato ammesso ad un finanziamento regionale di € 405.868,94 per un investimento complessivo di € 505.868,94 destinato al recupero di quattro alloggi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 18/11/2009 è stata approvata la rimodulazione del programma, per la quale ha espresso parere favorevole l'Assessorato dei Lavori Pubblici con nota n. 254/gab del 09/02/2010, la quale prevede l'incremento del costo complessivo dell'intervento da € 505.868,94 a € 528.637,50, cui € 100.000,00 di compartecipazione di AREA e € 22.768,56 di cofinanziamento comunale, mentre rimane invariato il finanziamento regionale di € 405.868,94;
- in data 17/11/2010 è stato firmato l'accordo di programma tra la Regione Autonoma della Sardegna, AREA e il Comune di Ussaramanna per la realizzazione del programma sopramenzionato;
- in data 07/02/2011 il Comune provvedeva al frazionamento delle particelle relative all'immobile 1;
- in data 05/04/2011 con nota prot. 2370 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha notificato il Decreto di tutela D.R. n. 62 del 01/04/2011 con il quale l'immobile ubicato alla via Lamarmora 15 è stato sottoposto alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004;
- in data 13/04/2011, con nota prot. 2571 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato che l'edificio di via Lamarmora 19 non presenta i requisiti di interesse culturale di cui al D. Lgs. N. 42/2004;

- con Determinazione n°206 del 17/11/2011 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha autorizzato all'alienazione dell'immobile di via Lamarmora 15;
- con nota prot. 40757 del 16/11/2011 il Servizio Edilizia Residenziale della RAS ha comunicato che, con riferimento alla certificazione del Comune di Ussaramanna in merito a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n. 17 del 4/08/2011, l'intervento non è stato proposto per il definanziamento;
- con deliberazione del CdA di AREA n. xx del xxx è stato approvato lo schema di convenzione AREA – Comune relativo alla proposta approvata;

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione le parti come sopra rappresentate e costituite convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art.1 – Oggetto della convenzione**

La presente convenzione è volta a disciplinare:

1. La realizzazione a cura di AREA dell'intervento di recupero di quattro alloggi e precisamente:

“Riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di quattro alloggi destinati alla locazione a canone moderato siti nella via Lamarmora n° 15 e 19 a Ussaramanna”, così individuati:

Immobile 1: fabbricato ubicato alla via Lamarmora n° 15, distinto al N.C.E.U. al foglio 6 mappale 2537-2534

Immobile 2: fabbricato ubicato alla via Lamarmora n° 19, distinto al N.C.E.U. al foglio 6 mappali 104 e 754



2. Il costo complessivo dell'investimento è pari ad € 528.637,50, con i seguenti finanziamenti:

| Totale finanziamenti | Finanziamento RAS | Finanziamento AREA | Finanziamento comunale |
|----------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| 528.637,50           | 405.868,94        | 100.000,00         | 22.768,56              |

3. L'espletamento da parte del Comune delle attività di individuazione degli assegnatari degli alloggi ad uso residenziale a canone moderato di cui al precedente punto, mediante apposite graduatorie e procedura ad evidenza pubblica.
4. L'erogazione da parte del Comune a favore di AREA del finanziamento regionale di € 405.868,94.
5. La cessione gratuita da parte del Comune in favore di AREA della proprietà degli alloggi di cui al punto 1.

#### **Art. 2 - Obblighi del soggetto Attuatore - AREA**

AREA è obbligata:

1. A realizzare l'intervento edilizio di cui all'articolo 1 punto1, nel rispetto del programma allegato 1 del presente atto, e della normativa urbanistico edilizia vigente, nonché del progetto che verrà approvato dal Comune ai sensi del D.P.R. 380/01 e del cronoprogramma stabilito dall'accordo di programma Regione/AREA/Comune.
2. Alla redazione dei progetti necessari ai fini dell'appalto dell'intervento nonché alla direzione dei lavori, al coordinamento per la sicurezza ed al collaudo delle opere.
3. A partecipare all'intervento con una quota di finanziamento pari ad € 100.000,00.
4. A cofinanziare con risorse proprie ulteriori oneri aggiuntivi che dovessero derivare durante l'esecuzione dei lavori per effetto di varianti secondo il rispetto dei limiti di cui alle norme vigenti in materia di opere pubbliche.

5. A cedere in locazione gli alloggi oggetto dell'intervento con contratto ex art.2, comma 3 della legge n. 431/1998 ai conduttori individuati dal comune secondo le modalità previste dalla normativa vigente e secondo quanto riportato al successivo articolo 4. Gli alloggi sono ceduti in locazione per un periodo non inferiore ai 15 (quindici) anni al canone determinato secondo l'articolo 6 della presente convenzione.

Per l'attuazione dell'intervento viene riconosciuta ad AREA una competenza del 12% sull'importo dei lavori a base d'asta, come previsto dalla D.G.R. 56/74 del 29/12/2009.

### **Art. 3. Obblighi del COMUNE**

Il Comune di USSARAMANNA è obbligato a:

1. Corrispondere ad AREA la quota del finanziamento regionale mediante erogazione diretta ad AREA da parte della Regione stessa, che corrisponderà le quote di finanziamento secondo le disposizioni di cui all'articolo 7 dell'accordo di programma COMUNE/AREA/REGIONE.
2. A tal fine il Comune si impegna a trasferire la quota della prima tranche già erogata dalla RAS ad AREA, e autorizza con l'approvazione del presente atto, il Servizio Edilizia Residenziale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici a corrispondere le ulteriori quote del finanziamento direttamente ad AREA.
3. Cedere a titolo gratuito ad AREA, entro 10 giorni dalla stipula della presente convenzione e comunque prima dell'indizione della gara d'appalto i beni oggetto di intervento, così meglio individuati:
  - immobile ubicato alla via Lamarmora n° 15, distinto al N.C.E.U. al foglio 6 mappale 2537-2534 di proprietà del Comune di Ussaramanna, in virtù di atto notarile registrato a Cagliari rep. n° 486547/32041 del 05/08/2004;

- immobile ubicato alla via Lamarmora n° 19, distinto al N.C.E.U. al foglio 6 mappali 104 e 754 di proprietà del Comune di Ussaramanna, in virtù di atto di compravendita rep. n° 8/2009 del 01/06/2009.

Ai frazionamenti e agli altri adempimenti necessari alla stipula dell'atto, provvederà il Comune con risorse proprie.

4. Ad individuare, nel rispetto di quanto sottoscritto all'articolo 3 dell'accordo di programma, gli assegnatari degli alloggi, mediante apposite graduatorie e procedura ad evidenza pubblica e secondo i criteri di cui all'articolo 2 dell'invito a presentare proposte e riportati nel successivo articolo 5 del presente atto.
5. Il Comune, oltre al controllo edilizio della regolarità dei lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 e della Legge regionale 23/85 e ss.mm.ii., avrà diritto in ogni momento di verificare lo stato di avanzamento dei lavori nel rispetto del programma.
6. Il Comune si impegna a rilasciare in tempo utile e tempestivamente le concessioni edilizie al fine di rispettare i tempi di attuazione dell'intervento.

#### **Art. 4 – Requisiti dei conduttori degli alloggi**

Il limite massimo di reddito, da determinarsi con le modalità previste dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, non deve risultare superiore:

- all'importo pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata (€12.943,98 come da deliberazione G.R. n. 24/21 del 19.05.2009, ovvero € 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%;
- all'importo pari al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, ovvero € 40.775,00 come da determinazione D.G n. 19122/1384 del 22.04.2008, per gli

aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione e successiva vendita.

- 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 successive modificazioni.
- 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. n.13/89.
- non aver ottenuto agevolazioni pubbliche in qualunque forma concesse per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni.

#### **Art. 5 – Determinazione del canone di locazione**

Gli alloggi realizzati in virtù della presente convenzione dovranno essere concessi a canone moderato che sarà determinato sulla base del canone di riferimento di cui al comma seguente.

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, sarà determinato al momento dell'assegnazione al conduttore in misura non superiore a quella concordata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/1998 e ss.mm.ii. 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.

I parametri applicati per la determinazione del canone moderato dovranno essere espressamente riportati nel contratto di locazione.

Il canone moderato sarà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT.

### **Art. 6 – Caratteristiche degli alloggi**

Fermi restando il numero degli alloggi previsti dall'intervento oggetto della presente convenzione, essi dovranno avere caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive stabilite dal programma approvato e dalla vigente normativa tecnica per le abitazioni civili e dal regolamento edilizio del Comune.

### **Art. 7– Vendita degli alloggi**

Al termine della durata minima della locazione, pari a 15 anni, l'alloggio potrà essere acquistato dal conduttore. Il prezzo di vendita è fissato in misura pari al costo di acquisto e recupero dell'alloggio, incrementato delle spese sostenute dall'ente proprietario per la manutenzione straordinaria effettuata durante la locazione e decurtato della quota di contributo pubblico ottenuta dall'ente proprietario. Dal prezzo così determinato deve essere, altresì, decurtata la parte del corrispettivo che il conduttore, durante il periodo di locazione, avrà voluto espressamente versare in aggiunta al canone e destinare in conto prezzo di acquisto.

### **Art. 8– Spese atto di cessione**

Tutte le spese di stipula dell'atto di cessione degli immobili, comprese quelle di registrazione e trascrizione, saranno da ripartire in misura uguale tra AREA e Comune.

### **Art. 9– Controversie**

Eventuali controversie che potrebbero emergere tra i contraenti per violazione di quanto pattuito, saranno demandate ad un collegio arbitrale costituito da tre componenti, dei quali uno di nomina di AREA, uno di nomina del Comune e l'altro designato da entrambe le parti con funzione di Presidente.

Le spese di costituzione e funzionamento del collegio sono a carico della parte soccombente.

**Art. 10– Esecutività**

La presente convenzione decorre dalla data della sua sottoscrizione ed è immediatamente impegnativa per i contraenti.

**Art. 11– Registrazione**

Le parti danno atto che la presente convenzione sarà registrata solo in caso d'uso. In tal caso le spese di registrazione saranno ripartite in misura uguale tra AREA e Comune.

Letto e sottoscritto:

Per il Comune: \_\_\_\_\_

Per AREA: \_\_\_\_\_

Ai sensi dell'articolo 1341, 2° comma, del codice civile, si approva espressamente mediante sottoscrizione l'articolo 9 di deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria.

Letto e sottoscritto:

Per il Comune: \_\_\_\_\_

Per AREA \_\_\_\_\_