



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DEL COMMISSARIO PER LA GESTIONE PROVVISORIA

N. 476 DEL 23/6/2015

**Oggetto: COMUNE DI ALGHERO (SS) – ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA
REALIZZAZIONE DELLE ESSENZIALI OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA FINALIZZATE ALL'AGIBILITA' DEI 10 ALLOGGI E.R.P.
REALIZZATI NEL COMUNE DI ALGHERO (SS), LOCALITA' SA SEGADA**

IL COMMISSARIO,

VISTA la L.R. 8/8/2006 n.12;

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

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.105 del 15 settembre 2014 con il quale l'Ing. Sergio Virgilio COCCIU è stato nominato Commissario per la gestione provvisoria dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), ai sensi del comma 4, dell'art.21 della legge regionale 8 agosto 2006, n.12, e del comma 4, dell'art. 30 dello Statuto di AREA;

VISTA la delibera del Commissario n.396 del 18/9/2014 con la quale l'ingegner Sebastiano Marco BITTI, Dirigente AREA, è stato nominato Direttore Generale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 8 agosto 2006 n. 12 e dell'articolo 13 dello Statuto;

VISTI la Deliberazione della Giunta Regionale n. 10/27 del 17.3.2015 e il successivo DPR n. 25 del 19/3/2015 con i quali è stato prorogato l'incarico di Commissario per la gestione provvisoria dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa all'ing. Sergio Virgilio COCCIU, con decorrenza dal 17/3/2015;

VISTA la delibera del Commissario n. 454 del 17/3/2015 con la quale all'ingegner Sebastiano Marco BITTI è stato prorogato l'incarico di Direttore Generale, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 8 agosto 2006 n. 12 e dell'articolo 13 dello Statuto, per la ulteriore durata del mandato del Commissario per la gestione provvisoria;

VISTO l'art. 2 della L.R. n. 11/1995, con il quale si stabilisce che gli Organi amministrativi non ricostituiti nel termine di cui al comma 1 dello stesso articolo sono prorogati per non più di 45 giorni, decorrenti dal giorno della scadenza del termine medesimo;

RICHIAMATA la propria nota 19 giugno 2015, n. 26697 con la quale si dispone nel merito, in relazione ai compiti del Direttore Generale;

Su proposta del Direttore del Servizio Tecnico del Distretto di Sassari, Ing. Gianpaolo Sanna,

Premesso che:

- La R.A.S. con Deliberazione G.R. n. 71/32 del 18.12.2008 assegnava al comune di Alghero (SS) un finanziamento di € 910.000 per la realizzazione di 10 alloggi di E.R.P. ed individuava l'A.R.E.A. come ente esecutore dell'intervento.
- L'amministrazione comunale con la deliberazione C.C. n. 36 del 13.10.2004 aveva localizzato un intervento di ERP da finanziare con fondi regionali nelle aree comprese nel P.d.Z. "Sa Segada" e precisamente nei lotti R2A ed R2B, ciascuno dei quali ha una superficie di mq 903, per complessivi mq 1806.
- Con la stessa deliberazione si concedevano le aree in diritto di superficie all'A.R.E.A. Lo stesso Comune, con nota prot. N.22210 del 28.04.2010, confermava la disponibilità dei lotti R2A ed R2B, già precedentemente assegnati, per la realizzazione dell'intervento di ERP di 10 alloggi finanziato dalla RAS con la deliberazione G.R. n. 71/32 del 18.12.2008, e assicurava questa Azienda circa l'effettivo avvio delle opere di urbanizzazione. In data 31.12.2010 veniva stipulata, tra comune di Alghero ed A.R.E.A., la Convenzione per la concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71.
- I lavori di costruzione dei 10 alloggi ERP, autorizzati con Concessione Edilizia n. 301 del 30.11.2012, si sono conclusi il 15.11.2013, come risulta da Verbale di fine lavori agli atti. Il Certificato di Regolare Esecuzione è stato sottoscritto il 10.09.2014.
- A conclusione dei lavori di realizzazione dei 10 alloggi le opere di urbanizzazione, a carico del Comune, non erano state ancora realizzate. Non era, dunque, possibile procedere alla richiesta del Certificato di Agibilità finalizzata all'assegnazione dei 10 alloggi di E.R.P.
- Alla data di ultimazione dei lavori l'Amministrazione comunale aveva solo elaborato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, ma non aveva ancora approvato definitivamente la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi.
- Per i motivi su esposti i 10 alloggi, privi di strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, allacci idrico fognario ed elettrico, e dunque di agibilità non potevano essere assegnati e consegnati agli aventi diritto, con grave pericolo di intromissione da parte di occupanti abusivi o di danneggiamento materiale ai manufatti.
- La situazione di estrema urgenza precedentemente descritta veniva ripetutamente segnalata all'Amministrazione comunale che, ciononostante, non dava corso all'appalto delle opere di urbanizzazione e non procedeva all'approvazione della graduatoria definitiva per l'assegnazione degli alloggi.
- Nel mese di novembre 2015 si verificava l'intromissione nei fabbricati di ignoti, che asportavano parte degli impianti elettrici in rame e delle grondaie-pluviali, sempre in rame, danneggiando contestualmente alcuni infissi. Per scongiurare ulteriori intromissioni e danni l'A.R.E.A., previo accordo con l'Amministrazione comunale, provvedeva ad attivare un servizio di guardiania sui fabbricati anticipando le relative spese.
- I tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione comunale ad oggi non sono stati definiti in maniera certa ma, considerato che i lavori non sono stati appaltati, si può con sicurezza affermare che si determinerà un protrarsi della situazione di pericolo precedentemente descritta per almeno sei mesi con il conseguente slittamento della consegna degli alloggi agli assegnatari. Ciò determinerà per l'A.R.E.A. un danno erariale consistente nel mancato introito dei canoni di affitto.

Premesso inoltre che:

- Con Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici RAS n. 55/ASS del 19.12.2002 la Regione Sardegna assegnava all'A.R.E.A. un finanziamento per la realizzazione di 20 alloggi E.R.P. nel comune di Alghero (SS).
- L'Amministrazione comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30/07/2009, localizzava e concedeva in diritto di superficie all'A.R.E.A. parte del lotto RP

A del piano di lottizzazione sito in località Carrabuffas, per la realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica; con determinazione dirigenziale n. 793 del 09/08/2012 avente per oggetto: "Approvazione schema di contratto per la concessione in diritto di superficie di terreno comunale, sito in località Carrabuffas, all'A.R.E.A. - Distretto di Sassari, per la realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica (Decr. Ass. U.PP. n. 55/2002)

- Il Quadro Tecnico Economico dell'intervento di realizzazione di 20 alloggi a Carrabuffas prevede che l'A.R.E.A. riconosca al Comune di Alghero, per il diritto di superficie, una somma pari ad € 184.806,00 per il costo di acquisizione area e di € 121.200,00 per il contributo relativo alle Opere di Urbanizzazione, per un totale di € **306.006,00**.
- Il lotto RP A del piano di lottizzazione sito in località Carrabuffas è stato preso in consegna dall'A.R.E.A. con verbale in data 05.10.2010, nel quale si evidenziavano alcune riserve relative all'esatta perimetrazione del lotto ed alla necessità di individuare un accesso diretto al terreno. Le riserve espresse nel verbale di presa in consegna del 15.10.2010 sono state recentemente risolte dall'Amministrazione comunale, che ha acquisito un'ulteriore porzione di terreno sulla quale l'A.R.E.A. potrà realizzare gli accessi al lotto RP A.
- La progettazione dei 20 alloggi a Carrabuffas è in corso di realizzazione, per cui si prevede di addivenire alla firma della convenzione tra l'A.R.E.A. ed il Comune entro il mese di giugno 2015

Considerato che:

nelle more della realizzazione, da parte del comune, delle "Opere di urbanizzazione primaria nel Piano di Zona 167 Sa Segada", è opportuno procedere alla esecuzione dei lavori essenziali finalizzati al rilascio della certificazione di agibilità dei 10 alloggi e, successivamente, procedere all'assegnazione e consegna delle unità abitative agli aventi diritto.

Le opere di urbanizzazione essenziali consistono nella realizzazione delle strade carrabili di accesso alle residenze (in accordo con il Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione), degli allacci idrico e fognario (mediante sistemi di accumulo in vasche o serbatoi interrati), dell'allaccio elettrico e della pubblica illuminazione, per un totale complessivo di € 200.000,00 come da Computo Metrico Estimativo delle opere, secondo il seguente quadro economico:

Lavori	€ 200.000,00
Spese tecniche	€ 10.000,00
Imprevisti	€ 15.000,00
IVA (10%)	€ 20.000,00
Sommano	€ 250.000,00
A disposizione	€ 56.006,00
Importo impegnato	€ 306.006,00

I lavori saranno realizzati a spese dell'A.R.E.A. che, all'atto della liquidazione degli oneri dovuti al Comune per diritto di superficie e opere di urbanizzazione per il lotto di Carrabuffas (complessivamente pari a € 306.006,00), porrà in detrazione gli importi corrispondenti ai costi effettivamente sostenuti, risultanti dagli atti di contabilità, e dal quadro economico finale.

A tale scopo si allega, per l'approvazione, il seguente Schema di Accordo di Programma.

Il giorno xx.xx.xxxx, preso la sede del Comune di Alghero,

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.), rappresentata _____

e

Il Comune di Alghero (SS), rappresentato dal Sindaco.

SOTTOSCRIVONO IL SEGUENTE

ACCORDO DI PROGRAMMA

PER LA REALIZZAZIONE DELLE ESSENZIALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FINALIZZATE ALL'AGIBILITA' DEI 10 ALLOGGI E.R.P. REALIZZATI NEL COMUNE DI ALGHERO (SS), LOCALITA' SA SEGADA

Art.1 - Oggetto

Il presente Accordo di Programma si propone la realizzazione delle opere di urbanizzazione essenziali finalizzate al rilascio dell'agibilità dei 10 alloggi E.R.P. in Alghero (SS), loc. Sa Segada, in modo da permettere la successiva assegnazione e consegna delle unità abitative agli aventi diritto. Tali opere di urbanizzazione essenziali consistono nella realizzazione delle strade carrabili di accesso alle residenze (in accordo con il Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria), degli allacci idrico e fognario (mediante sistemi di accumulo in serbatoi interrati che, in attesa del completamento delle opere di urbanizzazione dovranno periodicamente essere svuotati dall'Amministrazione Comunale con l'utilizzo di autospurgo), dell'allaccio elettrico e della pubblica illuminazione, per un totale complessivo dei lavori di € 200.000,00 come da Computo Metrico Estimativo delle opere, secondo il seguente quadro economico:

Lavori	€ 200.000,00
Spese tecniche	€ 10.000,00
Imprevisti	€ 15.000,00
IVA (10%)	<u>€ 20.000,00</u>
Sommano	€ 250.000,00
A disposizione	<u>€ 56.006,00</u>
Importo impegnato	€ 306.006,00

come meglio specificato negli elaborati tecnici agli atti.

Art.2 - Impegno dei Soggetti sottoscrittori

L'A.R.E.A. con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma viene delegata dal Comune di Alghero alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione essenziali precedentemente quantificate e descritte. L'Azienda si impegna a concludere tutte le attività previste entro 60 giorni dalla firma dell'Accordo. I lavori saranno a carico dell'A.R.E.A. che, oltre ad occuparsi dell'affidamento, provvederà ai pagamenti, anticipando tutte le somme necessarie.

Il Comune di Alghero con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma si impegna a riconoscere all'A.R.E.A. i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione risultanti da atti di contabilità e dal quadro economico finale. Tale importo

sarà posto in detrazione all'atto della liquidazione degli oneri dovuti dall'A.R.E.A. al Comune per il diritto di superficie e opere di urbanizzazione relativi ai 20 alloggi in Alghero in località Carrabuffas, (complessivamente pari a € 306.006,00). Il Comune provvederà a sue spese al periodico svuotamento dei serbatoi di raccolta dei liquami fognari.

Art.3 - Efficacia dell'Accordo di Programma

Il presente accordo avrà efficacia tra le parti dal momento della sottoscrizione. Tutta la documentazione relativa al presente Accordo di Programma sarà depositata, a disposizione dei Soggetti sottoscrittori e degli altri soggetti aventi diritto, presso la sede del Comune.

Art.4 - Esenzione del bollo

La presente scrittura privata gode dell'esenzione del bollo ai sensi del D.P.R. n.642 del 26.10.1972 Allegato B, art.16 nel testo integrato e modificato dall'art.28 del D.P.R. n.955 del 30.12.1982 e D.M. 20 Agosto 1992.

Art.5 - Registrazione

Per il presente atto non vi è obbligo di chiedere la registrazione ai sensi dell'art.1 della Tabella "Atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione" allegata al D.P.R. n.131 del 26.04.1986.

Art.6 - Disposizioni conclusive

Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale dell'Accordo di Programma, di cui all'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 e all'art.15 della Legge n.241 del 07.08.1990.

Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa: _____

Comune di Alghero : _____

Preso atto di quanto sopra

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

D E L I B E R A

- di approvare l' allegato schema di Accordo di Programma tra l'A.R.E.A. ed il Comune di Alghero (SS) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione essenziali finalizzate al rilascio dell'agibilità dei 10 alloggi E.R.P. in Alghero (SS), loc. Sa Segada, in modo da permettere la successiva assegnazione e consegna delle unità abitative agli aventi diritto.

Allegato

<< Il giorno xx.xx.xxxx, preso la sede del Comune di Alghero,

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.), rappresentata _____

e

Il Comune di Alghero (SS), rappresentato dal Sindaco.

SOTTOSCRIVONO IL SEGUENTE

ACCORDO DI PROGRAMMA

PER LA REALIZZAZIONE DELLE ESSENZIALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FINALIZZATE ALL'AGIBILITA' DEI 10 ALLOGGI E.R.P. REALIZZATI NEL COMUNE DI ALGHERO (SS), LOCALITA' SA SEGADA

Art.1 - Oggetto

Il presente Accordo di Programma si propone la realizzazione delle opere di urbanizzazione essenziali finalizzate al rilascio dell'agibilità dei 10 alloggi E.R.P. in Alghero (SS), loc. Sa Segada, in modo da permettere la successiva assegnazione e consegna delle unità abitative agli aventi diritto. Tali opere di urbanizzazione essenziali consistono nella realizzazione delle strade carrabili di accesso alle residenze (in accordo con il Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria), degli allacci idrico e fognario (mediante sistemi di accumulo in serbatoi interrati che, in attesa del completamento delle opere di urbanizzazione dovranno periodicamente essere svuotati dall'Amministrazione Comunale con l'utilizzo di autospurgo), dell'allaccio elettrico e della pubblica illuminazione, per un totale complessivo dei lavori di € 200.000,00 come da Computo Metrico Estimativo delle opere, secondo il seguente quadro economico:

Lavori	€ 200.000,00
Spese tecniche	€ 10.000,00
Imprevisti	€ 15.000,00
IVA (10%)	<u>€ 20.000,00</u>
Sommano	€ 250.000,00
A disposizione	<u>€ 56.006,00</u>
Importo impegnato	€ 306.006,00

come meglio specificato negli elaborati tecnici agli atti.

Art.2 - Impegno dei Soggetti sottoscrittori

L'A.R.E.A. con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma viene delegata dal Comune di Alghero alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione essenziali precedentemente quantificate e descritte. L'Azienda si impegna a concludere tutte le attività previste entro 60 giorni dalla firma dell'Accordo. I lavori saranno a carico dell'A.R.E.A. che, oltre ad occuparsi dell'affidamento, provvederà ai pagamenti, anticipando tutte le somme necessarie.

Il Comune di Alghero con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma si impegna a riconoscere all'A.R.E.A. i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione risultanti da atti di contabilità e dal quadro economico finale. Tale importo sarà posto in detrazione all'atto della liquidazione degli oneri dovuti dall'A.R.E.A. al Comune per il diritto di superficie e opere di urbanizzazione relativi ai 20 alloggi in Alghero in località

Carrabuffas, (complessivamente pari a € 306.006,00). Il Comune provvederà a sue spese al periodico svuotamento dei serbatoi di raccolta dei liquami fognari.

Art.3 - Efficacia dell'Accordo di Programma

Il presente accordo avrà efficacia tra le parti dal momento della sottoscrizione. Tutta la documentazione relativa al presente Accordo di Programma sarà depositata, a disposizione dei Soggetti sottoscrittori e degli altri soggetti aventi diritto, presso la sede del Comune.

Art.4 - Esenzione del bollo

La presente scrittura privata gode dell'esenzione del bollo ai sensi del D.P.R. n.642 del 26.10.1972 Allegato B, art.16 nel testo integrato e modificato dall'art.28 del D.P.R. n.955 del 30.12.1982 e D.M. 20 Agosto 1992.

Art.5 - Registrazione

Per il presente atto non vi è obbligo di chiedere la registrazione ai sensi dell'art.1 della Tabella "Atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione" allegata al D.P.R. n.131 del 26.04.1986.

Art.6 - Disposizioni conclusive

Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale dell'Accordo di Programma, di cui all'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 e all'art.15 della Legge n.241 del 07.08.1990.

Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa: _____

Comune di Alghero : _____ >>

- Di autorizzare l'A.R.E.A., su delega del Comune di Alghero, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte precedentemente per un totale complessivo dei lavori di € 200.000,00, come da Computo Metrico Estimativo delle opere, secondo il seguente quadro economico:

Lavori	€ 200.000,00
Spese tecniche	€ 10.000,00
Imprevisti	€ 15.000,00
IVA (10%)	<u>€ 20.000,00</u>
Sommano	€ 250.000,00
A disposizione	<u>€ 56.006,00</u>
Importo impegnato	€ 306.006,00

I lavori saranno realizzati a proprie spese dall'A.R.E.A. che anticiperà le somme allo scopo necessarie e che, all'atto della liquidazione degli oneri dovuti al Comune di Alghero per diritto di superficie e opere di urbanizzazione relativi ai 20 alloggi in località Carrabuffas

(complessivamente pari a € 306.006,00), porrà in detrazione gli importi corrispondenti ai costi effettivamente sostenuti, risultanti dagli atti di contabilità, e dal quadro economico finale.

- -Di delegare alla firma del suddetto accordo di programma il Direttore del Servizio Tecnico del Distretto di Sassari, Ing. Gianpaolo Sanna;
- di inviare la presente delibera alla RAS – Assessorato LL.PP. per il controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. n.14/95 e per il seguito di competenza.

Cagliari, 23/6/2015

IL COMMISSARIO
F.to (Ing. Sergio Virgilio Cocciu)

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 (Ing. Sebastiano Bitti)