



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

ACCORDO DI PROGRAMMA

PER L'ATTUAZIONE DEGLI

**"INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE S.ELIA A
CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETÀ DI AREA – FASE I"**

L'anno 2014 il giorno ___ del mese di _____, in Cagliari, nella sede della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato dei Lavori Pubblici – Servizio Edilizia Residenziale, sita in viale Trento, 69

tra

la Regione Autonoma della Sardegna (C.F. 80002870923) nella persona di _____;

e

l'AREA - Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa - (C.F.03077790925) rappresentata dal _____
in qualità di _____;

e

il Comune di Cagliari (C.F. 80030310959), rappresentato dal _____
in qualità di _____

PREMESSO CHE

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 47/10 del 16.11.2006 (allegata alla presente) nell'ambito del programma straordinario di edilizia abitativa dell'importo complessivo di € 67.194.696 (art. 5, 1° comma della L.R. 1/2006), tra gli altri, è stata assegnata all'AREA una prima dotazione finanziaria pari a € 30.000.000 per il programma di risanamento e recupero del quartiere di S.Elia a Cagliari che prevede la "riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà dello IACP di Cagliari;
- che con convenzione n. 10 del 20.06.2007 per un importo di € 500.000, sono state affidate all'AREA le attività connesse allo "Studio di fattibilità del risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari", così come previsto dalla Deliberazione G.R. n° 47/10 del 16 novembre 2006;
- con l'atto aggiuntivo alla convenzione originaria, sottoscritto in data 15.06.2011, ai fini del completamento dello Studio di Fattibilità di cui sopra, l'AREA ha assunto l'impegno di redigere il Master Plan (fase B), ad individuare fasi e stralci (fase C) per la programmazione degli interventi e a redigere i documenti preliminari alla progettazione (fase D) degli interventi, oltre ad avviare le procedure di gara per l'affidamento degli incarichi di progettazione;

- con la Determinazione D.S. n. 8765/483 del 13.03.2012 è stato approvato il Master Plan ai sensi dell'art. 3 dell'Atto aggiuntivo del 15.06.2011 alla Convenzione n. 10 del 20.06.2007;
- con la Determinazione D.S. n. n. 35350/2194 del 03.10.2012 è stata approvata la Documentazione della Fase C ai sensi dell'art. 3 dell'Atto aggiuntivo succitato;
- con la Determinazione D.S. n. n. 16644/815 del 14.05.2013 è stata approvata la Documentazione della Fase D ai sensi dell'art. 3 dell'Atto aggiuntivo succitato;
- con determinazione del Direttore Generale n. 11684/638 del 28.03.2013 sono stati approvati i nuovi massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata;

CONSIDERATO CHE

- la deliberazione della Giunta Regionale 26/5 del 24.5.2011 ha destinato le risorse assegnate dalla deliberazione n. 47/10 del 16.11.2006, pari a € 30.000.000 a quota parte della copertura finanziaria degli interventi della FASE I del Programma, così come individuati dallo Studio di fattibilità redatto da AREA e di cui al prospetto seguente:

Denominazione intervento	FASE I	FASE II	Totale Fasi I e II
Riqualificazione edifici e aree del complesso Lama	€ 10.890.000	€ 26.191.000	
Riqualificazione edifici e aree del complesso Torri	€ 9.680.000	€ 30.800.000	
Riqualificazione edifici e aree del complesso Anelli	€ 6.765.000	€ 19.195.000	
Riqualificazione edifici e aree del complesso Del Favero	€ 9.900.000	€ 20.097.000	
Totale	€ 37.235.000	€ 96.283.000	€ 133.518.000

- con la determinazione D.S. n. 431/2 del 28.11.2006 sono stati disposti gli impegni di spesa, a favore di AREA per l'intervento in argomento, di € 5.000.000,00 a valere sul capitolo di spesa SC05.0838 - UPB S05.03.010 e di € 25.000.000,00 a favore di AREA a valere sul capitolo di spesa SC 04 2705 - UPB S04.10.004;
- con la determinazione D.S. n. 49270/3837 del 23.12.2009 è stato disposto il disimpegno di spesa di € 20.000.000,00 a valere sul capitolo di spesa SC 04 2705 - UPB S04.10.004, a seguito della L.R. 07.08.2009 n. 3 recante "Disposizioni nei settori economico e sociale", art. 7, comma 2, che, per il programma in oggetto, ha disposto l'iscrizione nei bilanci pluriennali 2010 e 2011 per un importo pari a € 20.000.000 sul cap. SC05.0838 - UPB S05.03.010, quale quota parte dei € 25.000.000,00 di cui al punto precedente,;
- con le leggi regionali n. 12 e 13 del 23.05.2013 (rispettivamente "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione" e "Bilancio di previsione per l'anno 2013 e Bilancio pluriennale per gli anni 2013-2015") sono state stanziati le seguenti somme per l'intervento in argomento: € 0 per l'anno 2013,

€ 7.000.000,00 per l'anno 2014 ed € 10.000.000,00 per l'anno 2015 per complessivi € 17.000.000,00;

- le risorse ammontanti ad € 7.235.000 saranno cofinanziate da AREA (così come riportato nel prospetto finanziario dell'integrazione allo Studio di Fattibilità ed approvato con delibera del Consiglio d'Amministrazione di AREA n. 217/23 del 19.5.2011);

- con la deliberazione del Consiglio n. 16 del 30.04.2013, il Comune di Cagliari, nel confermare l'assoluto interesse per la promozione e riqualificazione socio-economica del quartiere S.Elia, autorizza AREA ad accedere alle aree in argomento, per la sola esecuzione delle operazioni connesse alla progettazione preliminare e ad essa strumentali, dando atto che le fasi successive alla progettazione preliminare saranno subordinate al trasferimento ad AREA del diritto reale sulle aree stesse;

- il comune di Cagliari, con deliberazione di Giunta n. 321 del 15 dicembre 2010, in seguito all'Accordo transattivo Comune – Monopoli, ha rideterminato il corrispettivo della concessione delle aree in diritto di superficie per il recupero a carico degli assegnatari delle somme derivanti dall'Accordo transattivo medesimo e dall'atto di cessione volontaria RAS – Comune del 2 marzo 1982 (attualizzato in € 7.541,00), attribuendo a carico di AREA l'importo di € 5.671.371,02;

- il Comune di Cagliari, con nota prot. n. 117098 del 21/05/2013, ha espresso la volontà di far confluire il valore del corrispettivo del trasferimento del diritto di superficie, quantificato in € 5.671.371,02, al netto dei trasferimenti già avvenuti da parte della Regione per l'acquisizione delle aree suddette, in interventi di riqualificazione urbana del quartiere negli ambiti di proprietà comunale da realizzare, quali opere complementari, all'interno del più generale Programma in argomento;

- l'art. 31 comma 45 della legge 448/1998 concede ai Comuni la facoltà di "cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 167/62" e che dunque il Comune di Cagliari può trasferire ad AREA il diritto di proprietà delle aree in argomento;

- che i trasferimenti già avvenuti da parte della Regione di cui sopra ammontano ad una somma complessiva pari ad € 1.998.562,70 e che, di conseguenza, il valore del corrispettivo del trasferimento del diritto di proprietà sulle aree in argomento dal Comune di Cagliari ad AREA, al netto dei trasferimenti già avvenuti, ammonta ad € 3.672.808,32;

- con la deliberazione del C.D.A. n. _____ del _____, l'AREA approva lo schema del presente Accordo di Programma

- - con la Delibera di C.C. n. _____ del _____, il comune di Cagliari approva lo schema del presente Accordo di Programma

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO,

LE AMMINISTRAZIONI CONVENUTE CONCORDANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Disposizioni generali

Le premesse ed i considerato di cui sopra sono parti integranti e sostanziali del presente Accordo.

Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo

Oggetto dell'Accordo è la realizzazione di "Interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere S.Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di AREA – FASE I" del costo complessivo di € 37.235.000,00, da coprirsi con € 30.000.000,00 con il finanziamento regionale ed € 7.235.000,00 di cofinanziamento di AREA.

Articolo 3 – Impegni delle parti

- L'AREA si impegna a realizzare l'intervento in base alle risultanze dello "Studio di fattibilità del risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari", il cui atto aggiuntivo è stato sottoscritto in data 15.06.2011, articolato in 17 blocchi funzionali aggregati in cinque blocchi d'appalto, di cui al prospetto sottostante:

Blocco Appalto	Lotto funzionale	N° progressivo lotto	Nome complesso	Importo lotto	Importo blocco
1	C2	7	Lame	€ 3.960.000,00	€ 6.930.000,00
	D2	10	Torri	€ 2.970.000,00	
2	AN1	13	Anelli	€ 1.270.000,00	€ 7.070.000,00
	B1	1	Del Favero	€ 2.500.000,00	
	C1	6	Lame	€ 3.300.000,00	
3	B4	4	Del Favero	€ 1.900.000,00	€ 7.760.000,00
	B5	5	Del Favero	€ 1.300.000,00	
	AN2	14	Anelli	€ 1.480.000,00	
	D1	9	Torri	€ 3.080.000,00	
4	AN5	17	Anelli	€ 1.135.000,00	€ 7.165.000,00
	B2	2	Del Favero	€ 2.400.000,00	
	D3	11	Torri	€ 2.750.000,00	
	D4	12	Torri	€ 880.000,00	
5	AN4	16	Anelli	€ 1.210.000,00	€ 8.310.000,00
	B3	3	Del Favero	€ 1.800.000,00	
	C3	8	Lame	€ 3.630.000,00	
	AN3	15	Anelli	€ 1.670.000,00	
TOTALE					€ 37.235.000,00

- L'AREA si impegna, inoltre, a realizzare, all'interno del più generale Programma in argomento, l'intervento "Riqualificazione urbana del quartiere S. Elia negli ambiti di proprietà comunale", quale opera complementare, per un importo di € 3.672.808,32, quale valore del corrispettivo del trasferimento del diritto di proprietà, al netto dei trasferimenti già avvenuti.
- La Regione si impegna alla concessione del finanziamento regionale di € 30.000.000,00, con la precisazione che l'importo di € 13.000.000,00 è già disponibile sui competenti capitoli del bilancio regionale, in parte già oggetto di impegno contabile (per € 10.000.000,00) e in parte sarà impegnato con l'approvazione del presente accordo. L'importo di € 17.000.000,00 sarà oggetto di proposta nella legge finanziaria della Regione per l'anno 2015.

- L'AREA si impegna all'integrazione del finanziamento con la somma di € 7.235.000,00.
- Il Comune di Cagliari si impegna a trasferire il diritto di proprietà sulle aree in argomento ad AREA entro

Articolo 4 – Modalità e Tempi di attuazione

1. Il programma di intervento deve essere attuato secondo le risultanze dello "Studio di fattibilità del risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari", in particolare sulla base dei documenti di cui all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria, sottoscritto in data 15.06.2011: il Master Plan, la documentazione di cui alla fase C e i documenti preliminari alla progettazione di cui alla fase D.
2. AREA si impegna, pena la revoca del finanziamento:
 - a) a redigere ed approvare per quanto di competenza, entro tre mesi dal trasferimento delle aree di cui all'Art.3 il progetto preliminare del primo blocco d'appalto, oggetto del finanziamento e ad inviarlo alla Regione entro trenta giorni dall'approvazione. Si impegna inoltre a redigere e approvare i progetti preliminari relativi ai rimanenti blocchi d'appalto secondo quanto previsto nel cronoprogramma allegato al presente atto;
 - b) a redigere ed approvare per quanto di competenza, entro sei mesi dall'approvazione del progetto preliminare, il progetto definitivo ed esecutivo del primo blocco d'appalto oggetto del finanziamento e dei rimanenti blocchi d'appalto secondo quanto previsto nel cronoprogramma allegato al presente atto;
 - c) ad iniziare i lavori del primo blocco d'appalto entro dodici mesi dalla data di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo e dei rimanenti blocchi d'appalto secondo quanto previsto nel cronoprogramma allegato al presente atto. (quale?)

Eventuali variazioni del cronoprogramma in argomento dovranno essere tempestivamente comunicate alla Regione ai fini della relativa autorizzazione.
3. AREA si impegna relativamente all'intervento complementare "Riqualificazione urbana del quartiere S. Elia negli ambiti di proprietà comunale", in corrispondenza della maturazione delle economie dei singoli interventi di cui al prospetto dell'art.3, a formulare i progetti dei lotti funzionali del suddetto intervento, fino alla concorrenza dell'importo complessivo di € 3.672.808,32.

Articolo 5 – Modalità di erogazione ad AREA del finanziamento ordinario.

1. Gli importi relativi al finanziamento pubblico per l'intervento di cui all'art. 2 saranno erogati direttamente ad AREA, secondo la seguente cadenza:
 - a) 10 % del finanziamento disponibile, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma;
 - b) 15 % dell'importo del finanziamento relativo ai singoli blocchi, all'atto dell'affidamento dei relativi lavori;

- c) 30 % dell'importo del finanziamento relativo ai singoli blocchi, per le relative spese sostenute nella misura del 90% degli acconti ricevuti per ciascun blocco;
- d) 30 % dell'importo del finanziamento relativo ai singoli blocchi, per le relative spese sostenute nella misura del 90% degli acconti ricevuti per ciascun blocco;
- e) 15 % dell'importo del finanziamento relativo ai singoli blocchi, per le relative spese sostenute nella misura del 90% degli acconti ricevuti per ciascun blocco.

Prima di procedere all'appalto dei lavori relativi ai singoli blocchi, l'AREA provvederà a verificare la disponibilità dei relativi finanziamenti presso il competente Servizio.

- 2. L'importo delle spese sostenute è certificato da apposita dichiarazione sottoscritta dal dirigente dell'Ente responsabile del settore interessato.

Articolo 6 – Disposizioni generali

Il presente Accordo di Programma è vincolante per tutti i soggetti sottoscrittori e diventa efficace dopo la sottoscrizione e successiva approvazione con Determinazione del Direttore del Servizio Edilizia Residenziale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Regione Autonoma della Sardegna
Assessorato dei Lavori Pubblici

L'A.R.E.A

L'Amministrazione Comunale di Cagliari
Il Responsabile
