



COMUNE DI CAGLIARI
Servizio Edilizia Privata

LINEA GUIDA N.9

Pratiche di finanziamento, di cui al Bando Concorso, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 8740 del 14.09.15, ex L.179/92 Finalità

Le presenti linee guida illustrano la normativa inerente il procedimento di erogazione di contributi pubblici, ai sensi degli articoli 6 e 12 della L. n.179/92, di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 8740/2015 del 14.09.15, che approvava il bando di concorso destinato a favorire una precisa scelta di politica abitativa, volta alla riqualificazione e riuso dei quartieri storici, e alla salvaguardia degli aspetti architettonici degli edifici storici.

Stanziamento finanziario

Attualmente l'Amministrazione, nei limiti dello stanziamento finanziario residuo, costituito dalle economie risultanti dalla definizione delle istanze di finanziamento pervenute nei termini del bando, è in procinto di definire le istanze di finanziamento, pervenute nel periodo di proroga del Bando di Concorso, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 8740/2015 del 14.09.15. A seguito della definizione completa di tali pratiche è verosimile possano sussistere eventuali economie, in tale caso le risorse finanziarie potrebbero essere destinate alla pubblicazione di un nuovo bando di concorso.

Ambito territoriale dell'intervento

L'ambito territoriale dell'intervento è individuato nella zona territoriale omogenea A del Piano Quadro del Centro Storico, comprendente i quartieri di Castello, Marina, Stampace Alto e Basso, Villanova ed il Centro Storico di Pirri e di una parte della zona territoriale omogenea B limitrofa al centro storico.

Interventi ammessi al contributo

Le tipologie d'intervento edilizio ammesse al contributo in conto capitale, ai sensi dell' articolo 12 e 6 Legge n°179/92, sono quelle destinate all'esecuzione dei lavori di **risanamento delle parti comuni**, comprese le innovazioni nell'interesse comune di cui agli *artt. 1120 e 1121 del c.c.* e quelle destinate al **recupero del patrimonio edilizio** come di seguito dettagliato:

- **recupero primario** degli edifici, sia di proprietà esclusiva che di proprietà condominiale;
- **recupero secondario** dei singoli alloggi, con le loro pertinenze;
- **recupero primario e secondario contestuali**;
- **acquisto dell'alloggio con recupero secondario/primario**;

Tipologia di interventi edilizi ammissibili

Le opere edilizie consentite sono quelle di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei vincoli morfologici e delle prescrizioni previste dalla vigente normativa.

Gli interventi finanziabili, sono quelli di **risanamento delle parti comuni**, di **recupero primario** e **secondario** del patrimonio edilizio, come definiti dalle norme civilistiche e dal *Decreto 05.08.94 n°189 del Ministro dei Lavori Pubblici, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 20.08.94*, di seguito riportati:

Risanamento delle parti comuni, per risanamento delle parti comuni, si intende il recupero primario delle parti comuni degli edifici con destinazione prevalentemente residenziale così come stabilito *dall'art. 1117 del Codice Civile*:

"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1. tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;*

2. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi comuni, come la portineria incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o da via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in casi di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Recupero primario. ai sensi dell'art. 2 del decreto sopraccitato, "per recupero primario s'intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio. Tale recupero riguarda le parti comuni e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti".

Recupero secondario. ai sensi dell'art. 3 del decreto sopraccitato, "per recupero secondario s'intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi. Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario".

In particolare sono ammissibili gli interventi di risanamento delle parti comuni e di recupero primario come di seguito articolati:

A) consolidamento statico:

- fondazioni, muri e strutture portanti;
- rifacimento solai;
- sostituzione di parti strutturali, della muratura o strutture portanti in genere, quando particolarmente degradate o crollate, il tutto nel rispetto dei caratteri originari;
- ripristino o sostituzione delle parti degradate di scale.

B) risanamento igienico:

- interventi contro l'umidità ascendente (su fondazioni/murature) e discendente (coperture/ murature)restauro prospetti:
- superfici/intonaci:
 - 1) ripulitura delle facciate;
 - 2) rimozione e rifacimento degli intonaci;
 - 3) ripristino e integrazione dei prospetti, di modanature, fregi ed elementi decorativi in genere;
 - 4) ripristino e rifacimento delle facciate anche con modifica della tinteggiatura, della partitura dei prospetti o adozione di materiali diversi;
- gronde e pluviali: riparazione o sostituzione delle gronde e dei pluviali;
- infissi esterni: ripristino o sostituzione di infissi esterni e grate;
- opere in ferro: manutenzione di frontalini e ringhiere di terrazzi e balconi;
- opere in muratura: ripristino e integrazione della zoccolatura in pietrame, delle murature in terra cruda, in pietrame e in pietrame e mattoni pieni, con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio.

C) restauro delle coperture:

- manto di copertura;
- impermeabilizzazione;
- isolamento termico;
- struttura portante:
 - 1) rimaneggiamento dell'orditura dei tetti;
 - 2) rifacimento del solaio di copertura.

D) adeguamento impianti (allacci fognari e idrici, impianto elettrico e termico);

- integrazione, ripristino, sostituzione degli impianti e di accessori;
- realizzazione degli impianti e relativi volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni di abitabilità dei locali nel rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato.

E) spazi aperti e cortili:

- riparazioni delle recinzioni e dei portali;

- demolizione e ricostruzione di sistemazioni esterne quali aiuole, pavimentazioni e parcheggi.

Gli interventi di recupero secondario ammissibili, sono di seguito articolati:

A) opere edili:

- rimozione e rifacimento di:
 - impermeabilizzazioni;
 - intonaci;
 - pavimentazioni;
 - rivestimenti ceramici di bagni e cucine;
 - sanitari;
- demolizione e ricostruzione tramezzi;
- opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (Legge13/89).

B) confort ambientale:

- isolamento acustico ai rumori aerei e di calpestio;
- isolamento acustico ai rumori esterni;
- isolamento acustico tra alloggi adiacenti;
- isolamento termico.

C) adeguamento impianti interni:

- integrazione, ripristino, sostituzione dell'impianto idrico;
- integrazione, ripristino, sostituzione dell'impianto elettrico;
- integrazione, ripristino, sostituzione dell'impianto fognario;
- integrazione, ripristino, sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- controllo e regolazione ricambi d'aria;
- ventilazione forzata nei servizi.

D) adeguamento infissi interni ed esterni:

- manutenzione o sostituzione di infissi interni;

- infissi interni ed esterni.

Caratteristiche degli edifici

Gli edifici da recuperare:

- devono essere stati costruiti in data anteriore al 1° gennaio 1975;
- non devono aver subito rilevanti e significativi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia in data successiva al 31.12.1990;
- devono essere accatastati, in base all'attuale classificazione delle unità immobiliari, nelle categorie A2-A3-A4-A5-A6 e A7.

Soggetti titolati a presentare istanza

I soggetti aventi titolo a presentare l'istanza di finanziamento per la realizzazione degli interventi di **risanamento delle parti comuni** e **recupero primario** sono di seguito indicati:

- a) proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- b) titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione sull'alloggio;
- c) soci proprietari delle cooperative edilizie, condomini o amministratore pro-tempore incaricato con apposita delibera dai proprietari;

Per gli interventi di **recupero secondario**, i soggetti aventi titolo a presentare l'istanza di contributo sono i titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sull'alloggio oggetto dell'intervento.

Per quanto concerne **l'acquisto dell'alloggio con recupero**, per avere titolo a presentare l'istanza di finanziamento, occorre il possesso di un compromesso di vendita o di promessa unilaterale del venditore.

Requisiti soggettivi dei richiedenti

Possono presentare domanda coloro che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) **cittadinanza italiana** o di Stato estero membro dell'Unione Europea, i cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno, che dimostrino di svolgere un'attività lavorativa stabile ed il possesso dei requisiti di cui ai successivi punti b), c), d) ed e);
- b) **residenza** ovvero svolgano l'attività lavorativa nella provincia di Cagliari;
- c) **non titolarità**, essi stessi, né i membri del loro nucleo familiare, del diritto di **proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro alloggio adeguato** alle esigenze del nucleo familiare sito nella provincia di Cagliari. Per gli interventi di risanamento delle parti comuni, l'impossidenza del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro alloggio adeguato, va riferita al Comune di Cagliari.
- d) **non aver ottenuto contributi pubblici**, in qualsiasi forma concessi, per l'acquisto, costruzione o recupero di un alloggio. Il requisito è richiesto per tutti i componenti del nucleo familiare;
- e) **siano titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione** sull'alloggio oggetto dell'intervento;
- f) siano in possesso di **contratto preliminare** di acquisto, regolarmente registrato agli effetti fiscali. Il presente requisito è richiesto in alternativa a quello di cui alla lettera e). Il **contratto definitivo** deve essere stipulato prima della data di concessione del contributo;
- g) siano in possesso per l'acquisto dell'alloggio con recupero secondario e/o primario, di **compromesso di vendita o promessa unilaterale del venditore**, con l'indicazione del prezzo richiesto per l'acquisto;
- h) fruiscano di un **reddito annuo** complessivo imponibile, riferito all'intero nucleo familiare, non superiore ad € 45.205,00. Il reddito complessivo del nucleo familiare, ai sensi *dell'art. 21 Legge 05.08.78 n° 457* e ss.mm. viene diminuito di € 516,46 per ogni figlio che risulti a carico. Qualora alla formazione del reddito concorrano redditi di lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60%. L'istanza di risanamento delle parti comuni, invece prescinde dal reddito.

Modalità di presentazione della domanda

I soggetti che avevano interesse alla concessione del contributo potevano presentare domanda di finanziamento, esclusivamente sui modelli appositamente predisposti ed allegati al Bando, estrapolabili anche dal sito Internet del Comune www.comune.cagliari.it.

Nella domanda il richiedente doveva espressamente dichiarare: di possedere i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dagli articoli 2 e 6 del Bando, dovrà inoltre specificare, il titolo che lo abilita a presentare la domanda di contributo, e la tipologia d'intervento richiesto.

Allegati alla domanda

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) Copia dell'atto attestante la titolarità del diritto di proprietà, usufrutto, uso abitazione;
- b) Autocertificazione che dichiara che l'immobile è stato costruito in data anteriore al primo gennaio 1975, non ha subito rilevanti e significativi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia in data successiva al 31.12.1990;
- c) Relativamente alla tipologia d'intervento di acquisto con recupero dell'alloggio, copia di compromesso di vendita o di promessa unilaterale del venditore indicante il prezzo richiesto per l'acquisto, il valore IMU dello stesso, la planimetria catastale dell'alloggio, certificato catastale con specificazione della categoria di classamento;
- d) Computo metrico estimativo delle opere redatto sulla base dei *"Massimali di costo"*;
- e) Documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato, in qualità e quantità esauriente per descrivere lo stato dell'immobile, la sua ubicazione;
- f) Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) redatto in base ai *"Massimali di costo"* ;
- g) Condizioni preferenziali;
- h) Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento firmata dal tecnico abilitato;
- i) Dati di riferimento a titoli abilitativi edilizi rilasciati per la realizzazione dei lavori oggetto dell'istanza, iniziati in seguito all' emissione di ordinanza sindacale;
- j) Elaborati progettuali contenenti: le indicazioni necessarie ad individuare tutti gli interventi che si intendono realizzare;
- k) Copia della delibera condominiale, in alternativa dichiarazione firmata da tutti i proprietari degli alloggi.

Tipologie d'intervento finanziabili

Il richiedente può presentare istanza per la tipologia d'intervento di **risanamento delle parti comuni**, qualora l'alloggio faccia parte di un condominio, qualunque sia il reddito del richiedente. Qualora non abbia un reddito non superiore a **€ 45.205,00**, può presentare istanza di **recupero del patrimonio edilizio**, tra le sotto elencate tipologie concedibili:

- **istanza di recupero primario**, qualora l'alloggio costituisca di per sé un solo fabbricato, o faccia parte di un edificio plurimmobiliare;
- **istanza di recupero secondario**, qualora intenda realizzare il recupero dell'agibilità e funzionalità del singolo alloggio;
- **istanza contestuale delle tipologie d'intervento: recupero secondario e primario**, qualora intenda realizzare la totalità dell'intervento;
- **istanza di acquisto dell'alloggio con recupero**, qualora intenda acquistare l'immobile e realizzarne il suo recupero.

Criteri di scelta dei beneficiari

A seguito di una istruttoria, l'Amministrazione provvederà ad elaborare ed approvare le due graduatorie delle istanze ammesse al contributo, distinte per tipologie di intervento: risanamento e recupero del patrimonio edilizio, a ciascuna istanza è attribuito un punteggio estrapolato dalle dichiarazioni contenute nella domanda e nelle condizioni preferenziali allegate alla stessa.

Disciplina della formazione delle graduatorie

L'Amministrazione, nei limiti dello stanziamento finanziario residuo, costituito dalle economie risultanti dalla definizione delle istanze di finanziamento pervenute nei termini del Bando, approva **due graduatorie provvisorie**, distinte per tipologie d'intervento, le quali, saranno affisse all'Albo Pretorio del Comune, per venti giorni consecutivi, durante tale periodo, gli interessati potranno presentare eventuali opposizioni.

Le istanze di contributo ritenute non ammissibili, vengono inserite nell'elenco dei soggetti esclusi dal finanziamento, indicando il motivo dell'esclusione.

Ai beneficiari, collocati nella graduatoria con punteggio utile, per ottenere il contributo, viene inviata una comunicazione ammissione al finanziamento, con la quale si richiede anche la trasmissione della

documentazione atta a comprovare il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, salvo quelli accertabili d'ufficio dall'Amministrazione.

Comunicazione ammissione al finanziamento

Dopo l'approvazione definitiva delle graduatorie, l'Amministrazione comunica al beneficiario l'ammissione al finanziamento, determinato sulla base del QTE iniziale. Con tale provvedimento si comunica inoltre al beneficiario che i lavori edilizi, devono essere iniziati entro 13 mesi dalla data di ricezione della comunicazione, ed essere ultimati entro il termine di 24 mesi dalla data del loro inizio, ed al contempo si invita il beneficiario, a richiedere, entro 40 giorni, al SUAPE idoneo titolo edilizio (segnalazione certificata inizio attività S.C.I.A, comunicazione inizio lavori asseverata C.I.L.A.) e a trasmettere all'Amministrazione, la documentazione indispensabile per la definizione istruttoria della pratica di contributo.

Con la comunicazione ammissione al finanziamento, si informa il beneficiario che la concessione del contributo è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune.

Modalità di erogazione del contributo

Il contributo viene erogato nella modalità di seguito dettagliata:

- per gli interventi di recupero e risanamento delle parti comuni degli edifici, il contributo può essere erogato, in due rate di uguale importo, pari ciascuna al 35% dell'importo concesso in via provvisoria, per un totale pari al 70% di quanto individuato nel provvedimento di concessione provvisoria.

Le rate saranno liquidate durante il corso dei lavori, dietro dichiarazione del direttore dei lavori attestante l'avvenuta maturazione degli oneri pari rispettivamente al 35% o al 70% della determinazione provvisoria di contributo.

- per gli interventi di acquisto con recupero, il contributo può essere erogato, in due rate di uguale importo pari ciascuna al 40% dell'importo concesso in via provvisoria, per un importo totale pari all'80% di quanto individuato nel provvedimento di concessione provvisoria.

Tali rate saranno liquidate dietro dichiarazione del direttore dei lavori attestante l'avvenuta maturazione degli oneri pari rispettivamente al 40% ed al 80% della determinazione provvisoria di contributo.

Il primo acconto verrà erogato subordinatamente alla stipula di contratto di acquisto dell'alloggio da recuperare e produzione del titolo di proprietà dello stesso. Il beneficiario ammesso al finanziamento, può richiedere che l'erogazione venga effettuata in un unico acconto e sino al 80% di contributo

- il saldo, pari alla differenza tra il valore del contributo definitivamente accertato a consuntivo e l'importo già erogato nel corso della realizzazione dell'intervento, se dovuto, verrà erogato al termine dei lavori, in seguito all'emissione del provvedimento di concessione definitiva del contributo, che individua la quota residua spettante.

Vincoli gravanti sugli immobili

L'ammissione al contributo è subordinata alla stipula della convenzione, nella quale, devono essere riportate anche le clausole che prescrivono l'obbligo in capo al beneficiario di abitare in maniera stabile e continuativa nell'alloggio dalla data di fine lavori. Il mancato rispetto delle disposizioni normative e delle condizioni previste nella convenzione comporta la revoca o decadenza del contributo. L'alloggio recuperato mediante l'utilizzo dei contributi propri dell'edilizia agevolata, ai sensi dell'*art 20 della Legge n.179/92*, non potrà essere alienato o locato, prima di 5 (cinque) anni dalla data di ultimazione lavori, salvo espressa autorizzazione regionale, qualora sussistano gravi e sopravvenuti e documentati motivi. L'edificio, recuperato con i contributi destinati al risanamento delle parti comuni *ex art.12 Legge n°179/92*, dovrà essere destinato ad abitazione principale del proprietario o in alternativa essere locato, entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori a soggetti che ne facciano uso abitativo primario.

Esecuzione e fine lavori

L'Amministrazione a fine lavori verifica che i lavori oggetto del finanziamento, siano iniziati entro 13 mesi decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione ammissione al finanziamento ed ultimati entro il termine di 24 mesi, dalla data del loro inizio, o entro il termine di validità del titolo abilitativo. Per la definizione del procedimento, effettua un sopralluogo, atto ad accertare la corretta e puntuale realizzazione dei lavori edilizi, previo esame istruttorio della documentazione trasmessa dal beneficiario, riguardante la sottoelencata documentazione:

1. fatture debitamente quietanzate dall'impresa esecutrice dell'intervento;

2. Q. T. E. variante finale redatto sulla base dei "Massimali di costo" vigenti alla data di inizio lavori, e certificato ultimazione dei lavori, su modello C.E.R ;
3. computo metrico consuntivo asseverato dal direttore lavori;
4. relazione particolareggiata di collaudo delle opere;
5. fotografie attestanti la realizzazione degli interventi;
6. prospetto ripartizione delle spese suddiviso tra i proprietari;
7. attestazione di conformità delle opere al titolo edilizio abilitativo.

Definizione della pratica di finanziamento

L'Amministrazione, a fine lavori, mediante sopralluogo, verifica che le opere edilizie realizzate siano effettivamente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e che gli interventi edilizi siano conformi a quanto richiesto in sede di istanza di finanziamento e concretizzino fattispecie di risanamento delle parti comuni o recupero del patrimonio edilizio.

Durante il sopralluogo accerta che sui lavori edilizi oggetto del finanziamento, non siano stati riscontrati eventuali abusi edilizi.

Nella fase definitoria del procedimento prima dell'emissione del provvedimento definitivo che chiude la pratica di finanziamento, procede al riaccertamento dei requisiti soggettivi ed oggettivi, e alla disamina della documentazione prodotta a fine lavori, al termine della quale, qualora, la stessa abbia avuto un esito positivo, dispone la erogazione del finanziamento, mediante una liquidazione dirigenziale, che eroga in favore del beneficiario l'intero importo di finanziamento individuato nella comunicazione ammissione al finanziamento.

Durante tale fase, quando si attua il riaccertamento dei requisiti soggettivi ed il rispetto di quelli oggettivi, il beneficiario a consuntivo può produrre fatture ed altra documentazione dalla quale si evince che l'importo complessivo dei lavori effettuati, sia inferiore rispetto a quanto stimato nel QTE iniziale. Nell'ipotesi che le spese effettivamente sostenute, durante l'esecuzione dei lavori siano in realtà inferiori a quanto stimato, l'Amministrazione procederà con atto di determinazione ad erogare la somma effettivamente dovuta e contestualmente a ridurre l'impegno delle somme eccedenti, mediante la riduzione del contributo, pari alla differenza tra il valore del contributo definitivamente accertato a consuntivo e l'importo stimato per la realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui in sede istruttoria, si ravvisi la mancata realizzazione delle opere oggetto del finanziamento o la realizzazione di opere concretizzanti in un illecito edilizio non sanabile o più in generale mancanza

dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dal bando, il procedimento amministrativo si conclude con la revoca del finanziamento.

Il procedimento può anche concludersi con il rigetto dell'istanza qualora la stessa, sia stata presentata in contrasto ai requisiti richiesti dal Bando da soggetti che non possiedono i requisiti soggettivi o sia stata presentata per una tipologia d'intervento edilizio non ammesso o relativa ad immobili o ambiti territoriali non aventi le caratteristiche previste dal Bando di Concorso.