

**OGGETTO:** Legge regionale 30.12.1985, n. 32 - Ripresa della operatività del Fondo per l'Edilizia abitativa.

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce che, com'è noto, con determinazione del dirigente del competente Servizio dell'Edilizia residenziale n.548/2 del 7 gennaio 2003, veniva sospesa la concessione dei mutui agevolati di cui alla L.R. n. 32/85.

La determinazione veniva motivata dalla carenza, nello stanziamento di bilancio, delle risorse finanziarie occorrenti per assicurare la copertura degli oneri derivanti dalla concessione delle agevolazioni.

Gli stanziamenti disposti con la legge finanziaria regionale 2003, per il triennio 2003/2005, consentono ora di sanare la esistente situazione deficitaria del Fondo (il cui ammontare è pari a circa 30 milioni di Euro), nonché la prosecuzione degli interventi, almeno per il corrente esercizio e per il prossimo 2004.

La riapertura del Fondo non può essere tuttavia disposta mediante semplice ripubblicazione dell'Avviso pubblico in vigore alla data di sospensione (7 gennaio 2003). Occorre invece prendere in esame le seguenti problematiche, la cui previa definizione è propedeutica, o semplicemente rilevante, ai fini della ripresa dell'attività del Fondo. Si sottopongono di seguito le problematiche in questione.

A) I parametri economico-finanziari ai quali è ancorato il meccanismo agevolativo del Fondo per l'edilizia sono i seguenti:

1. importo massimo di mutuo (art. 2, L.R. 32/85, come modificato da art. 1 L.R. n. 4/92); attualmente il relativo limite è fissato in € 64.557,11 (Delibera G.R. 28.4.98, n. 19/23);

2. entità dell'agevolazione, consistente nell'abbattimento degli interessi bancari (art. 8, L.R. 32/85); attualmente le misure dell'abbattimento sono così fissate (Delibera G.R. 28.4.98, n. 19/23):



## *Regione Autonoma della Sardegna*

2.1. sino a massimo 9 punti, ma con tasso a carico del mutuatario non inferiore al 3%, per redditi sino a € 15.493,71; stesse condizioni per interventi di recupero e acquisto con recupero situati nei centri storici, senza limiti di reddito;

2.2. sino a massimo 6 punti, ma con tasso a carico non inferiore al 4,5%, per redditi sino ad € 25.822,84;

3. limite massimo di reddito (art. 5, L.R. 32/85, come modificato da art. 1, L.R. n. 4/92); attualmente tale limite è stabilito in € 25.822,84 (Deliberazione G.R. 47/60 del 20.10.88);

4. spesa massima ammissibile per metro quadrato di superficie, negli interventi di costruzione e di recupero (art. 8 L.R. 32/85); attualmente tale spesa è stabilita nei seguenti limiti (Decreto Assessore LL.PP.22.7.1999, n.372/2):

4.1. nuova costruzione:	€ 787,8;
4.2. recupero, manutenzione straordinaria:	€ 383,73;
4.3. recupero, restauro e risanamento conservativo:	€ 511,81;
4.4 recupero, ristrutturazione edilizia:	€ 787,08.

Ebbene, per alcuni dei suddetti parametri, ed in particolare per quelli connessi con il costo della vita (limiti di reddito punti nn. 2 e 3) e con il costo di esecuzione degli interventi di acquisto, costruzione e di recupero degli immobili (punti nn. 1 e 4), ricorre la necessità di apportare gli aggiornamenti derivanti dall'intervenuta variazione dei corrispondenti indicatori sociali ed economici.

L'esigenza di revisione ricorre anche rispetto all'entità dell'agevolazione, quale illustrata alla precedente lett. A), punto n. 2. La caduta dei tassi bancari d'interesse (attualmente attestati al 4.80%) ha reso infatti quasi del tutto simbolico l'abbattimento al 4,50%.

Ciò premesso, per quanto riguarda le modalità ed i termini di aggiornamento della maggior parte dei parametri, possono essere adottati i valori già assunti a riferimento per l'attuazione degli interventi di edilizia agevolata-convenzionata, valori i quali sono stati recentemente aggiornati in sede di approvazione del programma straordinario di edilizia



## *Regione Autonoma della Sardegna*

residenziale pubblica ( S.S. n. 2 al Buras n. 3 del 25 gennaio 2003). In particolare possono essere utilizzati integralmente i massimali di reddito e, relativamente ai massimali di costo, quelli relativi alla "Nuova costruzione" ed al "Recupero/manutenzione straordinaria". Quanto ai massimali relativi agli interventi di "Recupero/restauro e risanamento" e "Recupero/ristrutturazione edilizia", poiché il citato Programma straordinario ERP utilizza un diverso meccanismo di determinazione dei relativi valori, gli aggiornamenti potranno essere effettuati mediante applicazione degli indici ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali. In conseguenza di quanto precede, i massimali di reddito e di costo possono essere incrementati come segue:

- limiti di reddito precedente punto n. 2: - da € 15.493,71 a € 21.536;  
- da € 25.822,84 a € 35.894;
- limite di reddito precedente punto n. 3: da € 25.822,84 a € 35.894;
- massimali di costo precedente punto n. 4:
  - a) nuova costruzione: da € 787,08 ad € 860;
  - b) recupero, manutenzione straordinaria: € 383,73;
  - c) recupero, restauro e risanamento conservativo: da € 511,81 ad € 538,68;
  - d) recuper., ristrutturazione edilizia: da € 787,08 ad € 828,4.

I massimali di costo relativi alle tipologie sub. c) e sub. d) sono stati ottenuti mediante applicazione dell'incremento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato per il periodo dal giugno 1999 (data precedente aggiornamento) al giugno 2001 (data di ultimo aggiornamento assunta in sede di programma ERP). Il massimale di cui sub. b) (manutenzione straordinaria) rimane immutato in quanto già superiore al corrispondente approvato con il programma straordinario ERP.

Per quanto riguarda la revisione dell'entità dell'agevolazione, quale illustrata alla precedente lett. A), punto n. 2, si ritiene che il meccanismo più coerente sia quello già in vigore per i mutui agevolati finanziati ai sensi della legge 5.8.1978, n. 457. Tale meccanismo consiste nel fissare i tassi agevolati in percentuale rispetto a quello di riferimento vigente al momento dell'erogazione a saldo del mutuo, ed in misura differente a seconda della situazione



## *Regione Autonoma della Sardegna*

reddituale del richiedente. In particolare, per le fasce reddituali pari ad € 21.536 e 35.894, proposte in precedenza, sono stabiliti tassi agevolati rispettivamente pari al 50% ed al 70% del tasso di riferimento. Applicando dette percentuali al tasso di riferimento relativo al mese di maggio 2003 (4,80%), ne risulterebbero i seguenti livelli di tasso:

redditi sino ad € 21.536: tasso d'interesse pari al 2,40%;

redditi sino ad € 35.894: tasso d'interesse pari al 3,36%.

Infine, riguardo al massimale di mutuo (punto n. 1), il relativo aggiornamento deve essere effettuato con le modalità stabilite dall'art. 65 della L.R. 15.4.1998, n. 11 (legge finanziaria regionale per l'esercizio 1998) che così recita: "L'ammontare del mutuo ....è determinato ...tenendo conto delle variazioni del costo di costruzione di un fabbricato di edilizia residenziale e di quelle del costo della vita". I due indici (costo di costruzione e costo della vita) verranno applicati, analogamente a come operato in occasione del precedente aggiornamento, come segue:

- le variazioni del costo della vita - in mancanza di altri parametri oggettivi certi riguardanti i prezzi delle abitazioni (se non quello della ridotta capacità di acquisto conseguente appunto al processo inflativo) - costituiscono il parametro più coerente per gli interventi di acquisto. Poiché detti interventi coprono, nel periodo considerato, il 77,54% del totale, l'incremento ISTAT dell'indice verrà utilizzato nella stessa percentuale;

- le variazioni del costo di costruzione di un fabbricato residenziale costituiscono il parametro più idoneo per gli interventi di costruzione e di recupero. Il relativo incremento ISTAT verrà utilizzato quindi per il 22,46%, poichè tale è la percentuale di utilizzo dei finanziamenti per i suddetti interventi rispetto al totale, nello stesso periodo.

Per comodità di calcolo, comunque, la misura dell'incremento da applicare viene ottenuta assumendo, quale parametro di partenza, l'ultima delibera CIPE (richiamata dall'art. 5 della L.R. n. 32/85, come modificato da art.1, comma 3, L.R. n. 4/92) che, nell'agosto 1991, ha fissato in L. 100 milioni il limite massimo di mutuo, preso in considerazione ai fini del precedente aggiornamento. Da tale data, gli incrementi degli indici suddetti risultano i seguenti:

- costo della vita (dato più recente marzo 2003): 44,1%;



## *Regione Autonoma della Sardegna*

- costo di costruzione di un fabbricato residenziale (dato più recente dicembre 2002):  
28,7%.

Il calcolo viene effettuato come segue:

- Incremento costo della vita

Percentuale ponderata già applicata con precedente aggiornamento:  $28\% \times 0,79$  (correttivo) =  
22,17%;

Percentuale ponderata non applicata:  $44,1 - 28 = 16,1$ ;  $16,1 \times 0,7754$  (correttivo) = 12,48%;

Percentuale da applicare su massimale 1991:  $22,17 + 12,48 = 34,65\%$ ;

- Incremento costo di costruzione

Percentuale ponderata già applicata con precedente aggiornamento:  $17\% \times 0,21$  (correttivo) =  
3,57%

Percentuale ponderata non applicata:  $28,7 - 17 = 11,7$ ;  $11,7 \times 0,2246$  (correttivo) = 2,63%;

Percentuale da applicare su massimale 1991:  $3,57 + 2,63 = 6\%$ .

L'incremento da applicare sul massimale 1991, sarà quindi pari al 40,65% ( $34,65 + 6$ )  
e porta il nuovo massimale di mutuo a L. 140.650.000, pari ad € 72.640.

B) La legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (Legge finanziaria 2002), all'art. 16, ha disposto che i contributi in conto interessi di cui alla legge regionale n. 32/85 possano essere corrisposti anche sotto forma di contributi a fondo perduto direttamente a favore del beneficiario, con priorità per gli acquisti di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La disposizione comporta notevoli problemi, sia di carattere interpretativo che applicativo, nonché la necessità di introdurre nelle convenzioni in essere con gli Istituti di credito le occorrenti clausole negoziali che stabiliscano gli adempimenti da porre in essere in relazione al nuovo meccanismo agevolativo. Ciò deriva dal fatto che la disposizione statuisce l'equivalenza finanziaria tra le due forme di contributo (quello in conto interessi e quello a fondo perduto). Senonchè il primo varia, nella sua misura, oltre che in relazione alla situazione reddituale dell'interessato, anche in funzione dei diversi valori che in concreto vengono ad assumere di volta in volta i seguenti parametri:

- importo di mutuo;



## *Regione Autonoma della Sardegna*

- periodo di ammortamento del medesimo;
- tasso di "riferimento" vigente al momento dell'erogazione a saldo del mutuo.

Per quantificare il contributo a fondo perduto spettante necessita quindi che il richiedente contragga effettivamente un mutuo, e che tale mutuo venga erogato alle condizioni di tasso e con le modalità stabilite dalla citata L.R. n. 32/85 e dalla convenzione RAS/Istituti di credito che ne disciplina la gestione. Solo così, infatti, esiste la possibilità di quantificare il contributo in conto interessi, e dunque il suo equivalente a fondo perduto introdotto dalla disposizione in esame. Ma gli Istituti di credito convenzionati, in assenza di specifica clausola contrattuale, non possono essere obbligati ad erogare mutui alle condizioni e modalità stabilite dalla L.R. 32/85 senza che la Regione assuma l'obbligo di corrispondere, a loro favore, e non direttamente ai mutuatari come invece richiede la disposizione, i contributi correlativi. Né possono, i medesimi Istituti, in assenza della medesima prestazione corrispettiva, espletare gli altri adempimenti ad essi attribuiti dalla L.R. n. 32/85 (quali ad esempio gli accertamenti circa la rispondenza dell'immobile ai requisiti stabiliti dalla L.R. n. 32/85).

Manca dunque la possibilità, senza previa modifica di convenzione, di determinare l'importo di contributo a fondo perduto da corrispondere in alternativa a quello in conto interessi.

La disposizione in questione appare inoltre carente sotto i seguenti profili:

- non indica il tasso di interesse al quale calcolare l'attualizzazione del contributo in conto interessi, cui pure essa fa espresso riferimento;
- non chiarisce se essa debba trovare applicazione solamente per la tipologia di "acquisto", come risulterebbe dal suo tenore letterale, oppure anche per quelle della "nuova costruzione" e del "recupero";
- non chiarisce in quali termini e modalità debba essere assicurata la "priorità per l'acquisizione delle abitazioni realizzate con fondi di edilizia residenziale pubblica", tenuto conto che i contributi in questione vengono erogati con sistema c.d. "a sportello".

In considerazione di quanto esposto, si ritiene quindi che le modalità applicative della disposizione debbano essere assunte in questa sede. A tal fine, esaminata attentamente la disposizione in questione, e tenuto conto del quadro normativo in cui essa deve essere



## *Regione Autonoma della Sardegna*

collocata, se ne propongono le modalità applicative di seguito illustrate, le quali dovranno poi essere riportate nelle convenzioni con le Banche:

- il richiedente il contributo a fondo perduto deve manifestare la volontà di ottenere l'agevolazione regionale in tale forma già in sede di domanda. La modulistica deve pertanto contemplare, per la sola tipologia dell'acquisto, tale opzione. L'applicazione del nuovo meccanismo agevolativo alla sola tipologia dell'acquisto discende dalla formulazione letterale della disposizione;

- l'Istituto di credito istruisce l'istanza secondo la disciplina ed i criteri ed i tempi attualmente in essere; quindi rilascia al richiedente l'attestato di definitiva istruttoria;

- al rilascio del nulla osta regionale, l'Istituto procede alla concessione ed erogazione del mutuo alle condizioni stabilite nella convenzione; quindi trasmette alla Regione gli estremi dell'atto di mutuo, nonché l'importo di contributo spettante, anche per la quota pertinente al c.d. preammortamento tecnico. L'attualizzazione del contributo deve essere effettuata alle medesime condizioni stabilite per la determinazione, in forma attualizzata, del contributo in conto interessi;

- entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione sub. c), la Regione provvede ad impegnare e liquidare il contributo, autorizzando l'Istituto di credito mutuante a prelevare dal conto corrente vincolato il corrispondente importo e disporre il pagamento a favore del mutuatario avente titolo, con pari valuta;

- benché corrisposto in unica soluzione ed in forma attualizzata, il contributo a fondo perduto si intende concesso e riferito allo stesso numero di annualità spettanti per il contributo in conto interessi;

- in tutti i casi di estinzione del mutuo, oppure di perdita del contributo per altra causa di cui l'Istituto venga a conoscenza (alienazione dell'alloggio, decesso del mutuatario senza trasferimento del contributo agli eredi, ecc.), l'Istituto procede, per conto della Regione, al recupero del relativo importo. A tal fine il contratto condizionato di mutuo, o l'atto aggiuntivo, recherà, oltre ai noti vincoli quinquennali di cui all'art. 7 della legge, anche l'autorizzazione alla Banca a trattenere, per conto della Regione, la parte del contributo non maturata;



## *Regione Autonoma della Sardegna*

- qualora l'operazione abbia per oggetto l'acquisto di alloggio di edilizia residenziale pubblica, in assenza di precisazione ulteriore, la priorità stabilita dalla legge deve essere intesa nel senso dell'accantonamento di una quota finanziaria a favore di tale categoria di operazioni. L'entità di tale accantonamento può essere sin d'ora stabilita in una quota pari al 5% delle risorse.

C) Il meccanismo agevolativo del Fondo per l'edilizia abitativa di cui alla L.R. n. 32/85 prevede che i tassi agevolati da porre a carico dei mutuatari siano differenziati in funzione della situazione reddituale del richiedente. L'art. 10 della L.R. 8 luglio 1993, n. 29, nel rifinanziare il Fondo per l'edilizia, ha stabilito che, per gli interventi di acquisto e recupero di alloggi situati nei centri storici, il tasso di interesse venga riconosciuto nella misura più agevolata, anche per quei richiedenti con redditi della categoria più elevata. La L.R. 13 ottobre 1998, n. 29 (Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna) ha poi stabilito, all'art. 15, che per gli stessi interventi si debba prescindere dalle limitazioni di reddito.

Le disposizioni in questione - sia perché finalizzate al recupero dei centri storici, sia perché (la seconda), espressamente rubricate come "contributi per il recupero secondario" - sono state interpretate come rivolte ad incentivare, nei centri storici, gli interventi di "recupero" ed anche di "acquisto con contestuale recupero"; con esclusione quindi del solo "acquisto", nella considerazione che tale tipologia non è idonea a perseguire, da sola, la finalità primaria delle disposizioni.

Ebbene, ove si voglia confermare tale indirizzo interpretativo, necessita che, in analogia a quanto disposto per gli interventi di "acquisto con recupero", finanziati ai sensi della legge 179/92 con il programma straordinario di edilizia agevolata-convenzionata, vengano definite, per le due operazioni che costituiscono l'intervento nella sua unitarietà (acquisto e recupero), le rispettive percentuali di spesa ammissibile. A tal fine, sempre in analogia con il suddetto programma straordinario, si propone che la quota destinata all'acquisto sia ammessa entro il limite del 50 per cento di quella destinata al recupero.

D) L'art. 9 della L.R. n. 32/85 stabilisce, tra l'altro, che gli Istituti di credito con i quali stipulare le convenzioni per la concessione dei mutui agevolati debbano essere prescelti dalla Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente. Attualmente gli Istituti di credito convenzionati con la Regione, individuati con le modalità stabilite nella suddetta



## *Regione Autonoma della Sardegna*

disposizione sono i seguenti: Banco di Sardegna – Sassari, Banca Nazionale del Lavoro – Cagliari, Banca di Sassari – Sassari, Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cagliari, Banco di Napoli – Cagliari, Monte dei Paschi di Siena - Cagliari; Istituto Bancario San Paolo di Torino - Cagliari; Banca C.I.S. - Cagliari; Banca Commerciale Italiana - Cagliari; UniCredito Italiano - Cagliari.

L'entrata in vigore del Decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 157, attuativo della Direttiva 92/50/CEE in materia di appalti pubblici di servizi, pone ora il problema della sopravvivenza o meno del citato art. 9 L.R. 32/85 ai principi e procedure introdotti con il Decreto anzidetto; infatti i servizi di istruttoria tecnica e di erogazione dei mutui svolti dagli Istituti di credito per la gestione del Fondo per l'Edilizia ex L.R. n. 32/85 devono considerarsi ricompresi nella categoria dei "servizi bancari e finanziari" contemplati nel suddetto Decreto legislativo.

Ora, l'Assessorato dei Lavori Pubblici ritiene che il Fondo per l'Edilizia Abitativa debba essere assoggettato alle norme del citato Decreto legislativo n. 157/95 e che dunque gli Istituti di Credito con i quali stipulare le convenzioni per la gestione del Fondo debbano essere individuati con le procedure di evidenza pubblica stabilite nell'art. 6 di detto Decreto. Lo stesso avviso, del resto, è stato manifestato dall'Assessorato della Programmazione, bilancio, credito e assetto del territorio il quale ha recentemente rappresentato l'esigenza del rispetto della normativa comunitaria richiamata, rivendicando anche, a termini della deliberazione della Giunta regionale n. 30/11 del 13.9.91 e dell'art.93 della L.R. n. 13/91, la propria competenza all'espletamento delle procedure di selezione.

E) L'art. 9, comma 2, lett. e), della L.R. n. 32/85 attribuisce alla Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente, la funzione di stabilire le clausole della convenzione da stipularsi con gli Istituti di credito fondiario per la gestione dei mutui. Tale disposizione, deve essere ora necessariamente coordinata con le nuove, richiamate alla precedente lett. D), che prescrivono l'esperimento di gara pubblica per l'individuazione degli Istituti di credito. Infatti, alcune delle clausole da inserire nelle convenzioni possono costituire oggetto di competizione tra i partecipanti alla gara d'appalto. Tra queste, ad esempio, sicuramente, il tasso d'interesse, la misura della commissione di intermediazione, le spese di istruttoria delle pratiche, i tempi di erogazione del mutuo, le penalità per le estinzioni



## *Regione Autonoma della Sardegna*

anticipate, ecc. Dunque, la disposizione deve ora essere interpretata nel senso che la Giunta regionale, nell'ambito della la convenzione-tipo, individua le clausole che possono costituire oggetto di offerta, stabilendo per ciascuna di esse i parametri minimali suscettibili di miglioramento per esito di gara.

La nuova convenzione-tipo dovrà inoltre prevedere le disposizioni per la concessione dell'agevolazione nella forma del contributo a fondo perduto, secondo quanto illustrato alla precedente lett. C), nonché altre intese a migliorare quella esistente.

In relazione a tanto, l'Assessore dei Lavori pubblici propone che, nella predisposizione della convenzione-tipo, le suddette clausole assumano i seguenti contenuti e parametri:

1) per il tasso bancario di riferimento, sia fissato solamente il limite massimo (che non dovrà essere superiore a quello stabilito in applicazione del Decreto del Ministro del Tesoro 21 dicembre 1994);

2) anche per la commissione di intermediazione sia fissato un tetto massimo, comunque non superiore a quello annualmente stabilito dal competente Ministero per le operazioni di credito agevolato previste dalle leggi di settore (leggi 457/78, 865/71, 1179/65, ecc.); il parametro reale risulterà determinato, anche qui, dall'esito della gara;

3) la penale da applicare al residuo debito in caso di estinzione anticipata del mutuo non ecceda la misura dell'uno per cento;

4) le spese di istruttoria tecnica non eccedano la percentuale dello 0,20 del capitale mutuato;

5) la stipula del contratto di mutuo intervenga entro tempi prestabiliti in convenzione, comunque non superiori a 60 giorni;

6) per le operazioni di mutuo per le quali è richiesta la concessione del contributo a fondo perduto, sia disciplinato il procedimento e gli adempimenti da porre a carico dell'Istituto di credito, secondo le modalità stabilite nella precedente lett. B);

7) i parametri (tempi e valori) di cui ai precedenti punti da 1 a 5 formino oggetto di gara e risultino definitivamente determinati dai relativi esiti.



## *Regione Autonoma della Sardegna*

Ai fini della scelta mediante gara pubblica, del nuovo, o nuovi, Istituti di credito cui affidare il servizio, ritiene inoltre l'Assessore che il bando di gara debba prescrivere il requisito della presenza capillare nel territorio di filiali, dipendenze o sportelli capaci di assicurare, in maniera ottimale, la prestazione del servizio sotto ogni utile profilo. E ciò allo scopo evidente di consentire la fruibilità dello sportello mutui alla maggior parte della popolazione. Ritiene perciò che per soddisfare tale esigenza, la presenza della filiale, dipendenza, o sportello debba essere garantita almeno nei seguenti comuni:

- comuni ad alta tensione abitativa, giusta deliberazione della giunta regionale n. 5/43 del 7 febbraio 2003;

- comuni distanti oltre 15 chilometri da quelli ad alta tensione abitativa o da altri ove è assicurato il servizio.

F) L'art. 9, primo comma, della L.R. 32/85 attribuisce altresì, alla lett. f), alla Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare, il compito di stabilire le clausole dell'Avviso pubblico di cui all'art. 4, commi primo e secondo, della legge stessa.

La maggior parte delle suddette clausole discendono direttamente da disposizioni contenute nella stessa L.R. n. 32/85 e sue successive modifiche. Tali sono ad esempio quelle riguardanti:

- i requisiti soggettivi (art. 5, L.R. 32/85 e art. 10 L.R. n. 29/93);
- le caratteristiche degli alloggi (art. 6, L.R. n. 32/85);
- gli obblighi di abitare, non locare e non vendere gli alloggi per cinque anni posti a carico dei mutuatari (art. 7, L.R. n. 32/85), con le deroghe a favore degli emigrati.

Altre clausole, in quanto espressamente demandate alla competenza della Giunta Regionale, sono state illustrate e proposte nella precedente lett. A).

Altre ancora, quali ad esempio quelle illustrate, nelle precedenti lett. B) e C), appartengono all'ambito della discrezionalità della Giunta regionale. Una clausola che non si è ritenuto di confermare è quella che prevedeva la deroga al requisito della residenza per i militari di carriera. Tale deroga, contemplata nell'art. 24 della legge 497/78 (Costruzione di alloggi di servizio per il personale militare), era stata recepita nei precedenti schemi di Avviso



## *Regione Autonoma della Sardegna*

Pubblico, ancorché non prevista dalla L.R. n. 32/85, che invece espressamente contempla la stessa deroga per i soli emigrati. Senonchè, dopo che la L.R. n. 29/93 ha istituito - ai fini dell'accesso - l'ulteriore e autonomo requisito della residenza quinquennale in Sardegna, stabilendo ancora una volta la deroga da tale requisito solamente per gli emigrati, la permanenza della clausola a favore dei militari ha creato notevoli problemi di carattere applicativo, ed anche interpretativo, ponendo sostanzialmente in contrasto la norma statale con quelle regionali.

G) Come illustrato alla precedente lett. D), la prosecuzione degli interventi non può prescindere dall'individuazione, mediante procedura concorsuale, degli Istituti di credito cui affidare il servizio di concessione dei mutui. I tempi di espletamento delle relative procedure tuttavia non si conciliano con le esigenze di urgente riapertura dello "sportello mutui". E d'altra parte l'art. 17 della convenzione in essere con gli Istituti prescrive, per la disdetta delle convenzioni medesime, che si debba notificare preavviso di almeno sei mesi.

Per soddisfare alle suddette esigenze (quella dell'urgenza e l'altra del rispetto della clausola contrattuale richiamata), si ritiene quindi che la riapertura del Fondo debba essere immediatamente assicurata mediante conferma agli attuali Istituti di credito della operatività delle convenzioni in essere, con notifica, tuttavia, di disdetta, la quale diventi operante trascorsi i sei mesi stabiliti in contratto. Tale soluzione comporta però l'impossibilità di apportare modifiche alle convenzioni in essere; per conseguenza, le esigenze di revisione, aggiornamento ed integrazione delle modalità di funzionamento del Fondo illustrate nei punti precedenti possono essere soddisfatte solamente per le parti che non richiedono modifiche alle convenzioni suddette. In definitiva, quindi, possono trovare immediata applicazione le proposte illustrate nelle precedenti lettere A), C) ed F). Quella descritta alla lettera B) potrà trovare attuazione solamente nell'ambito della nuova convenzione che andrà a stipularsi con l'Istituto, o gli Istituti di credito aggiudicatari del servizio. La proposta illustrata alla lett. E) assume carattere vincolante rispetto ai contenuti e modalità di espletamento del servizio che formerà oggetto di gara d'appalto.

L'ipotesi operativa appena illustrata appare praticabile anche qualora dovessero intervenire differenti orientamenti in ordine all'applicabilità del decreto 157/95; il rinnovo delle convenzioni potrebbe infatti essere disposto nei confronti degli Istituti attualmente



## *Regione Autonoma della Sardegna*

operanti o di quelli, tra essi, disposti ad accettare le nuove condizioni e limiti massimi di costo del servizio illustrati alle precedenti lett. B) ed E).

H) L'organico attualmente in forza presso l'unità organizzativa cui è demandata la gestione amministrativa e finanziaria del Fondo per l'Edilizia Abitativa (Settore mutui e contributi per l'accesso alla proprietà e alla locazione) è fortemente inadeguato, per numero, rispetto alle esigenze di ordinario funzionamento del Fondo. Tale inadeguatezza riflette la generale insufficienza d'organico che affligge il Servizio dell'Edilizia Residenziale di cui fa parte il Settore anzidetto. Invero, a fronte di un contingente organico costituito da n. 30 unità di personale (compreso il dirigente), stabilito per detta struttura con la delibera G.R. n. 17/3 del 23.3.1999, ne risultano attualmente in forza solamente n. 20, di cui n. 3 con qualifica di dattilografi terminalisti fuori ruolo. Tale situazione discende in parte dal divario già esistente tra le unità di personale assegnate al Servizio (n. 27) e quelle spettanti (n. 30), ma anche e soprattutto dai consistenti spostamenti operati anche recentemente a carico della suddetta struttura a favore degli Uffici di staff di altri Assessorati (n. 6 unità operative), o per esigenze personali e ineludibili dei dipendenti medesimi (n. 1 unità). In conseguenza di ciò, nonché di altre imprescindibili necessità di riorganizzazione del Servizio sopravvenute anche dopo la sospensione dello sportello mutui, il Settore cui fanno capo, tra l'altro ma non solo, le competenze in questione dispone, oltre che del suo responsabile, solamente di cinque unità, di cui due prevalentemente addette a servizi d'archivio. Con tale limitata disponibilità di risorse è quindi assolutamente preclusa la possibilità di una normale ripresa dell'attività del Fondo, così come del resto fatto presente dai responsabili degli Uffici

Poiché a detta carenza non può essere posto rimedio attraverso spostamenti interni, l'Assessorato proponente ha recentemente richiesto alla Presidenza della Regione ed all'Assessorato degli Affari generali, personale e riforma della Regione di poter utilizzare, per il ripristino di condizioni minimali di funzionamento delle attività del Servizio in questione, una parte (n. 5) dei lavoratori socialmente utili (n. 10) aventi titolo alla stabilizzazione presso l'Amministrazione regionale e attualmente in forza presso l'IACP di Cagliari secondo la procedura formulata dall'Assessorato regionale del Lavoro con nota n. 11315 del 26.3.2003; la possibilità di utilizzo di detto personale costituisce condizione imprescindibile per la prosecuzione dell'operatività del Fondo per l'Edilizia.



## *Regione Autonoma della Sardegna*

Tutto ciò premesso, l'On.le Assessore dei Lavori Pubblici sottopone ad approvazione le proposte precedentemente illustrate che si riassumono di seguito.

### A) aggiornamento massimali di reddito, di costo, di mutuo e nuovi tassi agevolati

Limite massimo di reddito per l'accesso:	€ 35.894;
Limite massimo di reddito con tasso agevolato pari al 50% del tasso di riferimento	€ 21.536;
Limite massimo di reddito con tasso agevolato pari al 70% del tasso di riferimento	€ 35.894;
Massimali di costo per metro quadrato di superficie nuova costruzione:	€ 860;
recupero, manutenzione straordinaria:	€ 384;
recupero, restauro e risanamento conservativo:	€ 539;
recupero, ristrutturazione edilizia:	€ 828;
Massimale di mutuo:	€ 72.640.

B) Nuovo Avviso Pubblico, che recepisce gli aggiornamenti dei massimali di reddito e di costo, nonché l'indirizzo interpretativo di cui alla lett. C) delle premesse;

C) Nuovo schema di convenzione da utilizzare ai fini della scelta, mediante procedura concorsuale, degli Istituti di credito con cui stipulare la convenzione medesima;

D) Ai fini della scelta, mediante gara pubblica, del nuovo, o nuovi, Istituti di credito cui affidare il servizio, il bando di gara deve richiedere il requisito della presenza, nelle categorie di comuni di seguito elencate, di filiali, dipendenze o sportelli capaci di assicurare, in maniera ottimale, la prestazione del servizio sotto ogni utile profilo:

- comuni ad alta tensione abitativa, giusta delibera G.R. n. 51/43 del 7.2.2003;

- comuni distanti oltre 15 chilometri da quelli ad alta tensione abitativa, o da altri ove è assicurato il servizio.

E) Le seguenti modalità applicative dell'art. 16 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7, che ha introdotto la possibilità di concedere contributi a fondo perduto, in alternativa a quelli in conto interessi. Tali modalità applicative dovranno essere riportate nella convenzione



## *Regione Autonoma della Sardegna*

da stipulare con gli Istituti di credito che risulteranno aggiudicatari del servizio, nonché nell'Avviso pubblico e modello di domanda da emanare dopo tale aggiudicazione:

- il contributo a fondo perduto può essere concesso per la sola tipologia dell'acquisto;
- l'Istituto di credito istruisce l'istanza secondo la disciplina ed i criteri ed i tempi attualmente in essere; quindi rilascia al richiedente l'attestato di definita istruttoria;
- al rilascio del nulla osta regionale, l'Istituto procede alla concessione ed erogazione del mutuo alle condizioni stabilite nella convenzione; quindi trasmette alla Regione gli estremi dell'atto di mutuo, nonché l'importo di contributo spettante, anche per la quota pertinente al c.d. preammortamento tecnico. L'attualizzazione del contributo deve essere effettuata alle medesime condizioni stabilite per la determinazione, in forma attualizzata, del contributo in conto interessi;
- entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione sub. c), la Regione provvede ad impegnare e liquidare il contributo, autorizzando l'Istituto di credito mutuante a prelevare dal conto corrente vincolato il corrispondente importo e disporre il pagamento a favore del mutuatario avente titolo, con pari valuta;
- benché corrisposto in unica soluzione ed in forma attualizzata, il contributo a fondo perduto si intende concesso e riferito allo stesso numero di annualità spettanti per il contributo in conto interessi;
- in tutti i casi di estinzione del mutuo, oppure di perdita del contributo per altra causa di cui l'Istituto venga a conoscenza (alienazione dell'alloggio, decesso del mutuatario senza trasferimento del contributo agli eredi, ecc.), l'Istituto procede, per conto della Regione, al recupero del relativo importo. A tal fine il contratto condizionato di mutuo, o l'atto aggiuntivo, recheranno, oltre ai noti vincoli quinquennali di cui all'art. 7 della legge, anche l'autorizzazione alla Banca a trattenere, per conto della Regione, la parte del contributo non maturata;
- per assicurare la priorità stabilita dalla legge a favore dell'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica, viene disposto, per tale finalità, l'accantonamento di una quota pari al 5% delle risorse.



## *Regione Autonoma della Sardegna*

F) Notifica di disdetta agli Istituti di credito convenzionati, ai sensi dell'art. 17 delle convenzioni in essere.

G) Subordinare la ripresa dell'attività del Fondo alla possibilità di utilizzare, per le necessità organizzative del competente Servizio dell'Edilizia Residenziale, almeno n. 5 unità di personale LSU, attualmente in forza presso l'IACP di Cagliari, secondo quanto illustrato alla lett. H) delle premesse.

La Giunta regionale, esaminata la proposta dell'Assessore dei Lavori pubblici, sulla quale è stato reso il parere di legittimità dal competente Direttore Generale,

### **PRENDE ATTO**

- disponendone la trasmissione al Consiglio regionale per l'acquisizione del parere da parte della competente Commissione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 32/85;
- dà mandato agli uffici dell'Assessorato dei Lavori pubblici di provvedere alla predisposizione del nuovo avviso pubblico e del nuovo schema di convenzione in attuazione di quanto disposto dalla presente deliberazione

Il Direttore Generale

Gianfranco Duranti

Il Presidente

Mauro Pili