



azienda regionale per l'edilizia abitativa

**DELIBERA PRESIDENZIALE D'URGENZA
N.242 DEL 16/12/2011**

**Oggetto: II PROGRAMMA DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE A CANONE MODERATO.
DELIBERA G.R. 49/20 DEL 05.12.2007. RIQUALIFICAZIONE DI TRE
FABBRICATI NEL COMUNE DI NULE CON LA PARTECIPAZIONE DI
AREA.
RETTIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE AREA-COMUNE.**

IL PRESIDENTE,

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

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

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

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

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

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

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

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale di Nule n. 34 del 06/09/2007 con cui è stato approvato il programma di riqualificazione di tre fabbricati per la realizzazione di tre alloggi

destinati alla locazione a canone moderato;

VISTA la deliberazione del CdA di AREA n. 27/11A9 del 05/09/2007 con cui è stato deliberato di:

- partecipare in collaborazione con il comune di Nule al bando regionale per il programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato di cui alla D.G.R. 47/10 del 16/11/2006 per l'intervento di recupero di tre fabbricati costituiti da tre alloggi, per un investimento complessivo di € 273.500,00, di cui € 246.000,00 di contributo regionale ed € 27.500,00 di cofinanziamento diretto;
- impegnare l'Azienda nel caso di ammissione al finanziamento regionale, a stipulare apposita convenzione con il Comune per disciplinare le modalità di attuazione del programma di recupero;

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

CONSIDERATO che il comune di Nule è stato ammesso ad un finanziamento regionale di € 246.000,00 per un investimento complessivo di € 273.500,00 destinato al recupero di tre alloggi;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21/10/2010 con cui è stata approvata la prima rimodulazione del programma per la quale ha espresso parere favorevole l'Assessorato dei Lavori Pubblici con nota n. 2367/gab del 09/11/2010, la quale prevedeva, tra l'altro, l'incremento del cofinanziamento comunale pari a € 18.296,00, a seguito di maggiori oneri derivanti dalle perizie estimative dell'Agenzia del Territorio;

DATO ATTO che l' accordo di programma Regione/AREA/Comune è stato sottoscritto in data 10/11/2010;

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

VISTO lo schema di convenzione approvato con deliberazione del CdA n. 207 del 15/03/2010;

CONSIDERATO che in data 15/04/2010 il Comune di Nule ha comunicato di aver acquistato in data 10/03/2011 uno dei fabbricati originariamente previsti, mentre per gli altri due sono sopraggiunti impedimenti che ne hanno reso impossibile l'acquisizione;

DATO ATTO che con deliberazione del C.C. n° 24 del 23/06/2011 il Comune di Nule ha individuato un ulteriore fabbricato, di sua proprietà, in sostituzione dei due immobili che non è stato possibile acquistare, di dimensione sufficiente alla realizzazione di due alloggi, così da mantenere inalterato l'obiettivo fisico dei tre alloggi complessivi inizialmente finanziato;

DATO ATTO che con deliberazione del C.C. n° 46 del 16/09/2011 è stata approvata la seconda rimodulazione del programma per la quale ha espresso parere favorevole dall'Assessorato dei Lavori Pubblici con nota prot. n. 35902 del 12/10/2011 che prevede il seguente piano finanziario, non modificato rispetto al precedente approvato:

Totale finanziamenti	Finanziamento RAS	Finanziamento AREA	Finanziamento comunale
291.796,00	246.000,00	27.500,00	18.296,00

VISTO l'allegato schema di convenzione, che rettifica il precedente in base alle modifiche intervenute, precedentemente descritte, contenente la regolamentazione dei rapporti tra i soggetti AREA, attuatore, e Comune, beneficiario del finanziamento regionale;

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

CONSIDERATO che nel bilancio di previsione 2011 al capitolo 21007 art. 0006 è stanziata la somma di € 27.500,00 al fine di attuare il programma in oggetto;

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

DELIBERA

1. di approvare la rettifica all'allegato schema di convenzione tra AREA e il Comune di Nule;
2. di indicare quale persona deputata alla sottoscrizione dello stesso il Direttore Generale di AREA o un Suo delegato;
3. di dare mandato al Servizio Edilizia di procedere ai successivi adempimenti;
4. di dare atto che l'importo di cui sopra troverà copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2011 al capitolo 21007 art. 0006;
5. di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'articolo 3 della L.R. 14/95.
6. di sottoporre la presente deliberazione a ratifica consiliare.

Cagliari, 16/12/2011

F.to IL PRESIDENTE
(Prof. Giorgio Sangiorgi)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

F.to IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Giovanni Achenza)

Allegato



azienda regionale per l'edilizia abitativa

DIREZIONE GENERALE - SERVIZIO EDILIZIA

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

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ in
_____ nella sede del _____ sita in Via _____

n° ____ tra :

_____ nato a _____ il _____, che interviene non
in proprio ma in nome e nell'interesse del Comune di NULE, avente sede in Via Roma n°
1, codice fiscale 81001030907 nella sua qualità di _____, a ciò autorizzato con
Deliberazione _____ n° ____ del _____ che viene allegata al presente atto per
formarne parte integrante e sostanziale

e

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

PREMESSO CHE:

- con deliberazione della Giunta Regionale n° 47/10 del 16/11/2006 è stato approvato il programma straordinario di edilizia per l'acquisto e recupero di alloggi da destinare ad

abitazione, al fine di perseguire una politica pubblica rivolta ad incentivare e sostenere la locazione privata a canone moderato e rispondere alle esigenze abitative di categorie sociali appartenenti alla fascia media, mettendo a disposizione risorse per un ammontare pari ad € 13.000.000,00;

- la L.R. 29/05/2007 n. 2 che all'art. 34 comma 8 dispone che per la prosecuzione del programma di edilizia abitativa di cui all'art. 5 della L.R. n. 1/2006 è disposto lo stanziamento di € 80.000.000 nell'anno 2007;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 06/09/2007 è stato approvato il programma di "Riqualificazione di tre fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato";
- con deliberazione del CdA di AREA n. 27/11A9 del 05/09/2007 è stato deliberato di:
 - partecipare in collaborazione con il Comune di NULE al bando regionale di cui al programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato di cui alla D.G.R. 47/10 del 16/11/2006 per l'intervento di recupero di tre alloggi, per un investimento complessivo di € 273.500,00, di cui € 246.000,00 di contributo regionale ed € 27.500,00 di cofinanziamento diretto;
 - impegnare l'Azienda, nel caso di ammissione al finanziamento regionale, a stipulare apposita convenzione con il Comune per disciplinare le modalità di attuazione del programma di recupero;
- con deliberazione della Giunta Regionale n. 49/20 del 05/12/2007 è stato approvato l'elenco degli interventi di recupero di patrimonio edilizio presentate dai Comuni ritenute ammissibili e finanziabili;
- il Comune di NULE è stato ammesso ad un finanziamento regionale di € 246.000,00 per un investimento complessivo di € 273.500,00 destinato al recupero di tre alloggi;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21/10/2010 è stata approvata la prima rimodulazione del programma per la quale ha espresso parere favorevole dall'Assessorato dei Lavori Pubblici con nota n. 2367/gab del 09/11/2010, la quale prevedeva, tra l'altro, l'incremento del cofinanziamento comunale pari a € 18.296,00, a seguito di maggiori oneri derivanti dalle perizie estimative dell'Agenzia del Territorio;
- in data 10/11/2010 è stato firmato l'accordo di programma tra la Regione Autonoma della Sardegna, AREA e il Comune di Nule per la realizzazione del programma sopramenzionato;
- con deliberazione del CdA di AREA n. 207 del 15/03/2011 è stato approvato lo schema di convenzione AREA – Comune relativo alla proposta approvata;
- in data 15/04/2011 prot. 11769 il Comune di Nule ha comunicato di aver acquistato in data 10/03/2011 uno dei fabbricati originariamente previsti, mentre per gli altri due sono sopraggiunti impedimenti che ne hanno reso impossibile l'acquisizione;
- con deliberazione del C.C. n° 24 del 23/06/2011 il Comune di Nule ha individuato un ulteriore fabbricato, di sua proprietà, in sostituzione dei due immobili che non è stato possibile acquistare, di dimensione sufficiente alla realizzazione di due alloggi, così da mantenere inalterato l'obiettivo fisico dei tre alloggi complessivi inizialmente finanziato;
- con deliberazione del C.C. n° 46 del 16/09/2011 è stata approvata la seconda rimodulazione del programma per la quale ha espresso parere favorevole dall'Assessorato dei Lavori Pubblici con nota prot. n. 35902 del 12/10/2011 che prevede il seguente piano finanziario, non modificato rispetto al precedente approvato:

Totale finanziamenti	Finanziamento RAS	Finanziamento AREA	Finanziamento comunale
291.796,00	246.000,00	27.500,00	18.296,00

- con deliberazione del CdA di AREA n. xx del xxx è stato rettificato lo schema di convenzione AREA – Comune in base alle modifiche sopraggiunte;

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

Art.1 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione è volta a disciplinare:

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

“Riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato siti nel centro storico di Nule” così individuati:

Immobile 1: Fabbricato sito in via Carlo Alberto 7/9 con ingresso anche dalla via Arcadu n° 25 individuato al NCEU al fg. 12 mapp. 637 sub 3-4 e 638;

Immobile 2: Fabbricato sito in via Funtana 13, individuato al NCEU al fg. 12 mapp. 1075;

2. Il costo complessivo dell'investimento è pari ad € 291.796,00, con i seguenti finanziamenti:

Totale finanziamenti	Finanziamento RAS	Finanziamento AREA	Finanziamento comunale
291.796,00	246.000,00	27.500,00	18.296,00

3. L'espletamento da parte del Comune delle attività di individuazione degli assegnatari degli alloggi ad uso residenziale a canone moderato di cui al precedente punto, mediante apposite graduatorie e procedura ad evidenza pubblica.
4. L'erogazione da parte del Comune a favore di AREA del finanziamento regionale di € 217.579,00 pari alla quota residua del finanziamento regionale al netto della quota prevista per l'acquisto dell'immobile 2 di via Funtana.
5. La cessione gratuita da parte del Comune in favore di AREA della proprietà degli alloggi di cui al punto 1.

Art. 2 - Obblighi del soggetto Attuatore - AREA

AREA è obbligata:

1. A realizzare l'intervento edilizio di cui all'articolo 1 punto1, nel rispetto del programma allegato al presente atto, e della normativa urbanistico edilizia vigente, nonché del progetto che verrà approvato dal Comune ai sensi del D.P.R. 380/01 e del cronoprogramma stabilito dall'accordo di programma Regione/AREA/Comune.
2. Alla redazione dei progetti necessari ai fini dell'appalto dell'intervento nonché alla direzione dei lavori, al coordinamento per la sicurezza ed al collaudo delle opere.
3. A partecipare all'intervento con una quota di finanziamento pari ad € 27.500,00.
4. A cofinanziare con risorse proprie ulteriori oneri aggiuntivi che dovessero derivare durante l'esecuzione dei lavori per effetto di varianti secondo il rispetto dei limiti di cui alle norme vigenti in materia di opere pubbliche.
5. A cedere in locazione gli alloggi oggetto dell'intervento con contratto ex art.2, comma 3 della legge n. 431/1998 ai conduttori individuati dal comune secondo le modalità previste dalla normativa vigente e secondo quanto riportato al successivo articolo 4. Gli

alloggi sono ceduti in locazione per un periodo non inferiore ai 15 (quindici) anni al canone determinato secondo l'articolo 6 della presente convenzione.

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

Art. 3. Obblighi del COMUNE

Il Comune di NULE è obbligato a:

1. Corrispondere ad AREA la quota del finanziamento regionale mediante erogazione diretta ad AREA da parte della Regione stessa, che corrisponderà le quote di finanziamento secondo le disposizioni di cui all'articolo 7 dell'accordo di programma COMUNE/AREA/REGIONE.
2. A tal fine il Comune si impegna a trasferire la quota della prima tranche già erogata dalla RAS ad AREA, e autorizza con l'approvazione del presente atto, il Servizio Edilizia Residenziale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici a corrispondere le ulteriori quote del finanziamento direttamente ad AREA.
3. Cedere a titolo gratuito ad AREA, entro 10 giorni dalla conclusione della procedura di verifica di interesse culturale, se negativa, ovvero dell'autorizzazione ad alienare, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n° 42/2004), e comunque prima dell'indizione della gara d'appalto, gli immobili oggetto di recupero, così individuati:

Immobile 1: Fabbricato sito in via Carlo Alberto 7/9 con ingresso anche dalla via Arcadu n° 25 individuato al NCEU al fg. 12 mapp. 637 sub 3-4 e 638;

Immobile 2: Fabbricato sito in via Funtana 13, individuato al NCEU al fg. 12 mapp.

1075.

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

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

Art. 4 – Requisiti dei conduttori degli alloggi

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

- all'importo pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata (€12.943,98 come da deliberazione G.R. n. 24/21 del 19.05.2009, ovvero € 22.939, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente). I Comuni con proprio atto deliberativo potranno incrementare tale limite nella misura massima del 20%;
- all'importo pari al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, ovvero € 40.775,00 come da determinazione D.G n. 19122/1384 del 22.04.2008, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione e successiva vendita;
- cittadinanza italiana o di Stato membro dell'Unione Europea o di Stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e

soggiorno di cui all'art. 40 del decreto legislativo 25 luglio 1998 n. 286 e successive modificazioni;

- non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.13/89;
- non aver ottenuto agevolazioni pubbliche in qualunque forma concesse per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni.

Art. 5 – Determinazione del canone di locazione

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

Il canone di locazione, per gli alloggi destinati alla locazione permanente o il corrispettivo per quelli destinati alla locazione per 15 anni e successiva vendita al termine di tale periodo, sarà determinato al momento dell'assegnazione al conduttore in misura non superiore a quella concordata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/1998 e ss.mm.ii. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti da analogo accordo sottoscritto nel comune più vicino e di più prossima dimensione demografica.

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

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

Art. 6 – Caratteristiche degli alloggi

Fermi restando il numero degli alloggi previsti dall'intervento oggetto della presente convenzione, essi dovranno avere caratteristiche tipologiche, architettoniche e

costruttive stabilite dal programma approvato e dalla vigente normativa tecnica per le abitazioni civili e dal regolamento edilizio del Comune.

Art. 7– Vendita degli alloggi

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

Art. 8– Spese atto di cessione

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

Art. 9– Controversie

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

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

Art. 10– Esecutività

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

Art. 11– Registrazione

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

Letto e sottoscritto:

Per il Comune: _____

Per AREA: _____

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

Letto e sottoscritto:

Per il Comune: _____

Per AREA: _____