



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

**DELIBERA DEL COMMISSARIO PER LA GESTIONE PROVVISORIA
N. 435 DEL 12/2/2015**

Oggetto: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI VILLAMASSARGIA E AREA PER
L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE IN LOCAZIONE A CANONE
MODERATO. – RETTIFICA PER ERRORE MATERIALE DELLA
DELIBERAZIONE N. 376/6 DEL 13/05/2014

IL COMMISSARIO,

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n.12;

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

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

VISTA la Determinazione del Direttore Generale n. 168 del 18/03/2014 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 del CdA n° 376/6 del 13/05/2014 è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Villamassargia e AREA, finalizzato alla regolamentazione delle modalità di trasferimento degli alloggi e delle risorse disposte da AREA quale cofinanziamento dell'intervento con il Comune;

RICHIAMATA la delibera della Giunta Comunale n° 55 del 18/04/2014 con la quale il Comune di Villamassargia aveva preliminarmente approvato lo schema di accordo predisposto da AREA;

PRESO ATTO che alla deliberazione del CdA sopracitata è stata erroneamente allegato uno schema di convezione differente da quello inviato all'Amministrazione comunale per l'approvazione;

RITENUTO indispensabile rettificare lo schema di convenzione, onde pervenire alla firma

della stessa;

CONSIDERATO che alla spesa prevista di € 590.354,50 si farà fronte con risorse della RAS per € 470.357,01 e con risorse proprie di € 119.997,49 stanziati nel bilancio di previsione 2015 al capitolo 21007 art. 00009;

VISTO l'allegato schema di convenzione rettificato contenente le modalità sopra esposte;

VISTA l'attestazione sulla regolarità tecnica/amministrativa/contabile espressa dal Dirigente proponente;

VISTA l'attestazione sulla legittimità dell'atto espressa dal Direttore Generale;

D E L I B E R A

1. di rettificare lo schema di convenzione approvato con Deliberazione del CdA n° 376/6 del 13/05/2014;
2. Di approvare l'allegato schema di convenzione regolante i rapporti tra AREA e il comune di Villamassargia finalizzati all'acquisizione di quattro alloggi da destinare a locazione a canone moderato;

Allegato

<<CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI VILLAMASSARGIA E AREA AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA PER L 'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE IN LOCAZIONE A CANONE MODERATO

L'anno duemilaquindici il giorno xx del mese di febbraio in Cagliari nella sede dell'Azienda

Regionale Edilizia Abitativa sita in Via Cesare Battisti n° 6 tra :

_____ nato a _____ il _____, che interviene non in proprio ma in nome e nell'interesse del Comune di VILLAMASSARGIA, avente sede in Via _____ n _____, codice fiscale _____ nella sua qualità di Sindaco, 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

_____, 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 € 18.000.000,00.

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 06/09/2007 è stato approvato il programma di *restauro e recupero di quattro edifici tradizionali destinati alla locazione a canone moderato*.

Che con deliberazione del CdA di AREA n. 27/11A1 del 05/09/2007 è stato deliberato di:

- partecipare in collaborazione con il comune di VILLAMASSARGIA 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 *restauro e recupero di quattro edifici tradizionali destinati alla locazione a canone moderato*, per un investimento complessivo di € 590.354,50 di cui € 470.357,01 di contributo regionale ed € 119.997,49 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;

Che il comune di VILLAMASSARGIA è stato ammesso ad un finanziamento regionale di € 470.357,01 per un investimento complessivo di € 590.354,50 destinato al *restauro e recupero di quattro edifici tradizionali destinati alla locazione a canone moderato*

Che con deliberazione del CdA n. 106/2 dell' 8/07/2009 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 22/02/2008 è stato approvato lo schema dell'accordo di programma Regione/AREA/Comune di cui all'art. 6 lett. c) del bando di gara.

Che in data 21/12/2010 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma RAS-AREA-COMUNE;

Che il Comune di VILLAMASSARGIA, diversamente a quanto precedentemente concordato e deliberato dal CdA con deliberazione n. 106/2 dell' 8/07/2009, in data 11/01/2012, con nota n. 207, ha comunicato ad AREA di avere provveduto direttamente alla redazione e approvazione del progetto degli interventi, nonché all'indizione della gara d'appalto per l'affidamento dei lavori, chiedendo ad AREA la conferma del cofinanziamento di € 119.997,49.

Che il CdA di AREA nella seduta del 24/04/2012, n. 267, ha stabilito di confermare il cofinanziamento dell'intervento con l'intendimento di acquisire in proprietà degli alloggi realizzati ai fini della loro gestione e locazione.

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:

La realizzazione a cura del Comune di VILLAMASSARGIA dell'intervento di *restauro e recupero di quattro edifici tradizionali destinati alla locazione a canone moderato* e precisamente:

(indicare gli identificativi catastali degli immobili)

Il costo complessivo dell'investimento è pari ad € 590.354,50

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.

La cessione gratuita da parte del Comune in favore di AREA della proprietà degli alloggi di cui al punto 1.

Art. 2 - Obblighi di - AREA

AREA è obbligata:

A partecipare all'intervento con una quota di finanziamento pari ad € 119.997,49.

Il cofinanziamento sarà erogato da AREA a favore del comune di VILLAMASSARGIA in due soluzioni: una quota del 40%, pari ad euro 47.999,00 entro trenta giorni dalla sottoscrizione delle presente convenzione, il saldo di 60% pari ad euro 71.998,49, al momento della cessione degli immobili come disciplinato al successivo articolo 3.

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) al canone determinato secondo l'articolo 6 della presente convenzione.

Art. 3. Obblighi del COMUNE

Il comune di VILLAMASSARGIA è obbligato a:

Cedere a titolo gratuito ad AREA, gli immobili oggetto di recupero ed individuati all'art.1 della presente convenzione, una volta che siano conclusi e collaudati i lavori, nonché sia acquisita l'agibilità degli alloggi.

Ai frazionamenti e agli altri adempimenti necessari alla stipula dell'atto.

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 del successivo articolo 5 del presente atto.

Art. 4 – Requisiti dei conduttori degli alloggi

1. reddito annuo complessivo del nucleo familiare, da determinarsi con le modalità previste dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457:

a. massimo non superiore all'importo pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata (€ 12.944,00 come da deliberazione GR n. 24/21 del 19.05.2009) ovvero € 25.888,00 e minimo non inferiore a € 12.944,00 reddito massimo previsto per l'accesso agli alloggi a canone sociale (deliberazione RAS n. 24/21 del 19/05/2009), 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%;

b. massimo non superiore al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, ovvero € 40.775,00 come da DGR N. 17/4 del 27/04/2010, e minimo non inferiore a € 12.944,00 reddito massimo previsto per l'accesso agli alloggi a canone sociale (deliberazione RAS n. 24/21 del 19/05/2009) per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione e successiva vendita.

2. 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.

3. 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.

4. 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 s.m.i. 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 di Edilizia Residenziale Pubblica.

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 AREA:

Per il Comune:

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 AREA

Per il Comune>>

- di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. n.14/95;

Cagliari, 12/2/2015

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

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

IL DIRETTORE GENERALE
F.to (Ing. Sebastiano Bitti)