



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DEL COMMISSARIO PER LA GESTIONE PROVVISORIA

N. 487 DEL 23/7/2015

**Oggetto: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI NORAGUGUME E AREA PER
L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE IN LOCAZIONE A CANONE
MODERATO. – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

IL COMMISSARIO,

VISTA la Legge Regionale 8 agosto 2006 n. 12, con la quale è stato disciplinato il riordino degli Istituti autonomi per le case popolari della Sardegna (IACP) mediante la loro trasformazione nell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA);

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

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 35/25 del 12 settembre 2014, con la quale si è disposto, ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della Legge Regionale n. 12 del 2006 e del comma 4 dell'art. 30 dello Statuto dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), lo scioglimento del Consiglio di amministrazione dell'Azienda e la nomina di un Commissario per la gestione provvisoria fino alla nomina dei nuovi organi e, comunque, per un periodo non superiore ai sei mesi;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.105 del 15 settembre 2014, con il quale è stato nominato Commissario per la gestione provvisoria dell'Area l'Ing. Sergio Virgilio Cocciu;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 10/27 del 17 marzo 2015, con la quale è stato prorogato, a decorrere dal 17 marzo 2015, il regime commissariale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, per il periodo strettamente necessario alla definizione della legge di riforma dell'Azienda e, comunque, per un periodo non superiore a tre mesi;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 25 del 19 marzo 2015, con il quale è stato prorogato all'Ing. Sergio Virgilio Cocciu, l'incarico di Commissario per la gestione provvisoria dell'AREA, con decorrenza dal 17 marzo 2015, per il periodo strettamente necessario alla definizione della legge di riforma dell'Azienda e, comunque, per un periodo non superiore a tre mesi;

VISTA la Delibera del Commissario n. 396 del 18 settembre 2014, con la quale è stato

nominato Direttore Generale dell'Area l'Ing. Sebastiano Bitti e la Delibera del Commissario n. 454 del 17 marzo 2015, di proroga del suddetto incarico per il periodo di durata del mandato del Commissario medesimo;

VISTO l'art. 2 della L.R. n° 11/1995 con il quale si stabilisce che gli Organi amministrativi non ricostituiti nel termine di cui al comma 1 dello stesso articolo sono prorogati per non più di 45 giorni, decorrenti dal giorno della scadenza del termine medesimo;

RICHIAMATA la propria nota prot. n° 26697 del 19/06/2015 con la quale si dispone in merito, in relazione ai compiti del Direttore Generale;

SU PROPOSTA del Direttore Generale, ing. Sebastiano Bitti;

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 CdA di AREA n. 27/11°8 del 05/09/2007 con cui è stato deliberato di:

- partecipare in collaborazione con il comune di Noragugume 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 quattro fabbricati costituiti per complessivi cinque alloggi, per un investimento complessivo di € 689.500,00, di cui € 545.707,00 di contributo regionale ed € 143.793,00 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 Noragugume è stato ammesso ad un finanziamento regionale di € 545.707,00 di contributo regionale ed € 143.793,00 di cofinanziamento diretto;

VISTA la deliberazione del CdA n. 106/2 dell' 8/07/2009 e la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20/03/2008 con cui è stato approvato lo schema dell'accordo di

programma Regione/AREA/Comune di cui all'art. 6 lett. c) del bando di gara;
DATO ATTO che detto accordo di programma 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 l'allegato schema di convenzione contenente la regolamentazione dei rapporti tra i soggetti AREA, attuatore, e Comune, beneficiario del finanziamento regionale;
DATO ATTO che con deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 12/03/2015 l'Amministrazione di Noragugume ha approvato detto schema di convenzione;
RITENUTO, per quanto espresso, di dover approvare lo schema di convenzione allegato alla presente per farne parte integrante;
CONSIDERATO che nel bilancio di previsione 2015 al Capitolo 21007 art. 00004- è stanziata la somma di € 143.793,00 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 l'allegato schema di convenzione tra AREA e il Comune di Noragugume;

Allegato



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI NORAGUGUME 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 ____ del mese di _____ 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 _____, avente sede in _____, codice fiscale _____ nella sua qualità di Sindaco, a ciò autorizzato con Deliberazione della Giunta Comunale n° ____ del _____ che viene allegata al presente atto per formarne parte

integrante e sostanziale;

E

Ing. Sebastiano Marco Bitti nato a Nuoro il 25/04/1955, 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;

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. ____ del _____ è stato approvato il programma di _____.

Che con deliberazione del CdA di AREA n. 27/11°8 del 05/09/2007 è stato deliberato di:

- partecipare in collaborazione con il comune di NORAGUGUME 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 _____, per un investimento complessivo di € 689.500,00 di cui € 545.707,00 di contributo regionale ed € 143.793,00 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;

Che il comune di NORAGUGUME è stato ammesso ad un finanziamento regionale di € 545.707,00 per un investimento complessivo di € 689.500,00 destinato al _____

Che con deliberazione del CdA n. 106/2 dell' 8/07/2009 e deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ 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 10/11/2010 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma RAS-AREA-COMUNE;

Che con delibera della Giunta comunale n° ____ del _____ il comune di NORAGUGUME ha approvato lo schema di convenzione;

Che con deliberazione del Commissario per la gestione provvisoria n° ____ del _____, è stato approvato lo schema di convenzione AREA-Comune;

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 Noragugume dell'intervento di _____ per la realizzazione di n° ____ alloggi e precisamente:

- Dati catastali immobili

Il costo complessivo dell'investimento è pari ad € 689.500,00.

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, ripartita nei seguenti lotti:

- 1) _____ a cui corrispondono i 4/5 dell'investimento
- 2) _____ a cui corrisponde 1/5 dell'investimento

Art. 2 - Obblighi di - AREA

AREA è obbligata:

A partecipare all'intervento con una quota di finanziamento pari ad € 143.793,00.

Il cofinanziamento sarà erogato da AREA a favore del comune di Noragugume in due soluzioni:

- una quota del 100% del primo lotto, corrispondente a 4/5 dell'importo complessivo, pari a € 115.034,00 alla consegna degli immobili di cui al punto 1) dell'art. 1, come disciplinato al successivo articolo 3;
- una quota del 40% del secondo lotto, pari ad euro 11.504,00 entro trenta giorni dalla sottoscrizione delle presente convenzione,
- il saldo di 60% del secondo lotto pari ad euro 17.255,00, al momento della cessione degli immobili, di cui al punto 2) dell'art. 1, 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) anni al canone determinato secondo l'articolo 6 della presente convenzione.

Art. 3. Obblighi del COMUNE

Il comune di Noragugume 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 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

2. di demandare l'attuazione dell'intervento agli Uffici del Distretto territorialmente competente;
3. di dare atto che l'importo di cui sopra troverà copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2015 al Capitolo 21007 art. 00004;
4. di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'articolo 3 della L.R. 14/95.

Cagliari, 23/7/2015

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)