INTERVENTO COSTRUTTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 30 ALLOGGI ERP DI EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA UBICATI NEL COMUNE DI MATERA AL PEEP L'ARCO – VIA LIVATINO

CONVENZIONE

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... avanti a me Dott. .....
sono presenti i Sig.ri:
1) ..... nato a .....il ..... che interviene al presente atto in qualità di ..... del Comune di .....;
2) ..... nato a ..... il ..... che interviene al presente atto in qualità di ..... dell'A.T.E.R. con sede in Matera Via B. Croce n. 2.
Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:
a) che con delibera di Consiglio Regionale n. 239 del 24.07.2001 è stato assegnato all' A.T.E.R. un finanziamento di edilizia agevolata di €. 1.980.000.000 per la costruzione di un edificio nel Comune di Matera da realizzarsi sull'area concessa all'A.T.E.R. dal Comune in diritto di superficie, censita a Nuovo Catasto Terreni del detto Comune, al foglio 51 part. 2942 (ex 2623), lotto n. 20, costituito da n. 30 alloggi da assegnare in locazione a termine - otto anni, a soggetti aventi i requisiti previsti dalla vigente normativa ed al prezzo convenzionato con il Comune;
b) che l'istanza volta ad ottenere la concessione edilizia per la costruzione dell'edificio, presentata in data 06.07.2006 n. prot. 8522 dall'A.T.E.R. è stata accolta e che detta concessione è stata rilasciata dal Comune in data 27.09.2007 n. 49593;
c) che forma parte integrante della presente convenzione, benché qui non materialmente allegata, la seguente documentazione, agli atti del Comune:
1) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento;
2) copia conforme del progetto per cui è stata rilasciata la concessione edilizia;
d) che il Comune di Matera sta provvedendo a costruire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel lotto, all'esterno dei comparti, nella zona di che trattasi, secondo le modalità ed i tempi previsti negli artt. 5 e 6 della presente convenzione.
Ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Art. 1
Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2
Oggetto della convenzione

L'A.T.E.R. , in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, ha realizzato gli interventi di cui alle premesse con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.
L'intervento è stato realizzato su un terreno posto in località PEEP l'Arco concesso all'A.T.E.R. dal Comune di Matera in diritto di superficie giusta convenzione stipulata in data 5.10.2006 rep. n. 517.
Il terreno oggetto del presente atto, è distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Matera al foglio 51 part. 2942 (ex 2623).
I dati catastali sono stati desunti dal tipo di frazionamento n. 46440 redatto dall'A.T.E.R.

riconosciuto regolare per l'introduzione in mappa il 21.06.2006 al n. 1451.
Il terreno in oggetto è pervenuto all'A.T.E.R. in concessione per diritto di superficie con delibere di Giunta Comunale n. 374 del 27.09.2005 e n. 471 del 22.12.2005.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e degli edifici di cui al progetto esecutivo sul quale la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole, sono conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standards edilizi stabiliti dall'art. 16, ultimo comma, e dell'art. 43 della Legge 5/8/1978 n. 457, al regolamento approvato con D.P.R. 27/4/1978 n. 384, alla Legge 9/1/1989 n. 13 ed al D.M. Lavori Pubblici 14/6/1989 n. 236, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie e per norma di leggi o di regolamenti.
Le caratteristiche costruttive e tipologiche rispetteranno inoltre i limiti stabiliti dalla Regione.

Art. 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori di costruzione degli edifici sono iniziati il 20.4.2011 e sono stati ultimati il 19.07.2013.

Art. 5

Opere di urbanizzazione primaria

Il Comune sta provvedendo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria all'esterno del lotto oggetto della convenzione ed a servizio dell'intero insediamento residenziale.
Sono a totale carico dell'A.T.E.R. le sistemazioni e gli allacciamenti nell'ambito del lotto.
Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Matera in data 26.11.2013 prot. n. 45600/13.

Art. 6

Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria, previste nel Piano urbanistico generale e dal Piano attuativo al servizio del complesso edilizio oggetto della presente convenzione, sono realizzate dal Comune nel limite delle proprie competenze istituzionali e della effettiva disponibilità dei mezzi finanziari, tenendo conto delle reali esigenze della popolazione effettivamente insediata nella zona stessa.

Art. 7

Opere di allacciamento ai pubblici servizi

L'A.T.E.R. assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti fino al costruendo edificio.

Art. 8

Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo degli alloggi che compongono l'edificio è costituito dalle seguenti voci:

a) € 422.544,80 quale valore reale dell'area determinato dal Comune;
b) € 2.674.984,00 quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica;
c) € 24.976,60 quale costo delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1997, n. 10;
d) € 735.620,60 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc.;

Art. 9

Prezzo iniziale di cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo degli alloggi convenzionati determinato ai sensi del precedente articolo in € 3.858.126,43 al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è riferito alla superficie complessiva (Sc) di mq. 3.279,66 misurata come indicato dai vigenti D.M. Lavori Pubblici e delibera regionale relativa ai limiti massimi di costo.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi (PICA) di cui alla presente convenzione, determinato dividendo il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi convenzionati per la superficie complessiva di cui al comma precedente, è di € 1.176,38 al mq. di superficie complessiva.

Detto prezzo può essere considerato «medio» e riferito al piano medio dell'edificio; potrà pertanto variare per ciascun alloggio in misura non superiore o inferiore al 10% del PICA sopra indicato, in funzione dei coefficienti di caratura, fermo restando il prezzo complessivo di cui al primo comma. Il PICA così determinato comprende ogni onere, anche imprevisto, che dovesse insorgere anche successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

A richiesta dell'assegnatario e previa comunicazione al Comune, l'A.T.E.R. può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti una variazione in aumento del PICA superiore al 10% del costo di realizzazione tecnica di cui alla lettera b) dell'art. 8.

Art. 10

Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

In qualsiasi momento successivo alla determinazione del prezzo di cessione di cui al precedente art. 9, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è definito da:

1) il valore parzialmente aggiornato del PICA ottenuto applicando gli indici mensili di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione agli addendi di cui alle lettere b) e d) dell'art. 8, fra le date di riferimento del PICA e della fine dei lavori;

2) la rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di fine lavori, applicando gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati fino alla data della vendita;

3) la riduzione della somma dei valori 1 e 2 dell'1% all'anno dal IX anno alla fine dei lavori fino al XX anno, e dello 0,5% all'anno, dal XXI anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il XXX anno;

4) l'aggiunta del valore documentato delle eventuali manutenzioni straordinarie (art. 31, lettere b, c, d, della Legge 457/78).

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo, si applicano anche nel caso di alloggi per i quali non siano intervenuti nè preliminare di vendita nè delibera di assegnazione, venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori.

Art. 11

Vincoli

Ai sensi dell'art. 20 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, e successive modificazioni ed integrazioni, gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dalla Regione, ai sensi del medesimo art. 20 della Legge 179/92, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi.

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti o gli assegnatari e, successivamente, i loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del soggetto attuatore relati-

vamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.
Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.
L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca parziale o totale del beneficio concesso.
Per quanto non espressamente stabilito nel presente articolo si fa riferimento alla delibera di Giunta Regionale n. 4031 del 2/8/1995.

Art. 12

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione e per la revisione periodica

Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è pari al 3,5% del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 9.
Il canone annuo di locazione può essere revisionato ogni biennio.
La revisione si effettua applicando l'aliquota suddetta al prezzo di cessione ricalcolato con i criteri di cui al precedente art. 10.
Il concessionario può comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.
Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Art. 13
Locazione a termine

Per gli alloggi destinati alla locazione a termine la presente convenzione deve ritenersi integrata da quanto previsto dall'allegato «A» approvato con delibera regionale n. 1833 dell'11.8.1999, pubblicato nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 52 del 13.9.1999.

Art. 14

Durata della convenzione

La convenzione vincola l'A.T.E.R. ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 30 dalla data di stipulazione.

Art. 15
Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'A.T.E.R.
Le spese di trascrizione devono essere versate dall'A.T.E.R. contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art. 16
Sanzioni

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
Nella ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (e successive disposizioni), è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui all'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, del 20% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Allegato «A»

NORME PROCEDURALI E VINCOLI PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REALIZZATI AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 17/2/1992 N. 179 E DELL'ART. 9 DELLA LEGGE 4/12/1993 N. 493

A) Limiti di reddito - Requisiti
- Canoni di locazione:
Locazione a termine - otto anni:
Requisiti soggettivi:
– cittadinanza italiana o di un Stato membro dell'Unione Europea o cittadino di altro Stato residente in Italia da almeno 5 anni il quale dimostri di avere un'attività lavorativa stabile, ovvero titolare di carta di soggiorno ovvero regolarmente soggiornanti che siano iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato;
– residenza o luogo di lavoro nel Comune ove è localizzato l'intervento costruttivo;
– impossidenza di altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune ove è localizzato l'intervento costruttivo;
– non avere ottenuto per se, nè per altri componenti del nucleo familiare l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato concessi in qualunque forma ed in qualunque luogo, dallo Stato, dalle Regioni o da altro Ente Pubblico;
– avere un reddito complessivo riferito al nucleo familiare non superiore a quello stabilito dalla normativa vigente al momento in cui tale requisito deve essere dimostrato:
Limite di reddito locatari calcolato con le modalità di cui all'art. 20, terzo comma, e all'art. 21 della Legge 05/08/1978 n. 457 e successive modificazioni: € 41.208,00.
Canone massimo (D.M. 05/08/1994): 4,5% prezzo di cessione
Per nucleo familiare si intende:
– il richiedente, il coniuge non legalmente separato, i figli non sposati conviventi.
Nel caso che il richiedente non sia coniugato e non ha figli si considerano i genitori ed i fratelli non coniugati conviventi. Nel caso il richiedente non sia coniugato ed ha figli, si considerano i figli non coniugati conviventi.
Nel caso di nubendi, (coloro che stanno per contrarre matrimonio), per nucleo familiare si intende il richiedente, il futuro coniuge ed eventuali figli.

B) Vincoli per la locazione:
B1) il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'alloggio, pena la risoluzione di diritto del contratto;
B2) alla scadenza dell'ottavo anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa, anche in deroga alla normativa vigente, è risolto di diritto;
B3) gli alloggi possono essere ceduti anche prima del termine degli otto anni purché la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari con esclusione delle vendite frazionate;
B4) nel caso di vendita prima degli otto anni è garantita al conduttore la prosecuzione della locazione fino alla scadenza dell'ottavo anno, trascorso il quale, gli alloggi possono essere ceduti anche per singole unità con prelazione a favore dei conduttori;
B5) il termine di inizio degli otto anni decorre dalla data di rilascio del certificato di agibilità;
B6) il termine ultimo per l'inizio della locazione scade due anni dopo l'ultimazione dei lavori, pena la revoca del contributo sugli alloggi non locati, con conseguente restituzione dei contributi già erogati;
B7) la verifica dei requisiti dei locatari è effettuata dalla competente Commissione appositamente costituita con deliberazione dell'Amministratore Unico dell'A.T.E.R. n. 14 del

28.01.2005;
B8) il canone di locazione non può essere superiore al 4.5% del prezzo di cessione stabilito nella convenzione stipulata con il Comune;
B9) il canone di locazione è aggiornato annualmente in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati;
B10) il prezzo degli alloggi, al momento della vendita, è determinato in base alle modalità e ai parametri fissati nella convenzione stipulata con il Comune.

C) Norme procedurali:

C1) la documentazione per la verifica dei requisiti soggettivi indicati alla precedente lettera A), è stata trasmessa, da parte di coloro che si trovino in posizione utile in graduatoria, su specifica richiesta, alla competente Commissione nominata dall'A.T.E.R.;
C2) la Commissione ha verificato e accertato la permanenza o meno dei requisiti.

Tale procedura è effettuata direttamente dall'A.T.E.R. nel caso di subentro nell'arco degli otto anni.

D) Vendita:

D1) se la vendita è effettuata prima degli otto anni la Regione verifica che la stessa riguardi l'intero intervento e che gli acquirenti siano in possesso dei requisiti soggettivi innanzi indicati;
D2) se la vendita è effettuata dopo gli otto anni la Regione verifica che siano state osservate le norme per l'esercizio del diritto di prelazione qualora l'acquirente sia diverso dal conduttore, e verifica ed attesta il possesso dei requisiti soggettivi innanzi indicati;
D3) tutti gli atti di vendita devono essere notificati alla Regione.