

CONVENZIONE

PREMESSO CHE:

- l'articolo 4 della Legge Regionale n. 25 del 7 agosto 2009 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell' economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", ha promosso la realizzazione di Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana;
 - con avviso pubblico del 2 novembre 2010 il Comune di Matera ha indetto una manifestazione di interesse finalizzata ad acquisire proposte progettuali per la realizzazione di Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana (Legge Regionale n. 25 del 07/08/2009 ~ art. 4 e Delibera di G. R. n. 1612 del 28 settembre 2010);
 - i soggetti attuatori, Consorzio "CON.AR.ED. CONSORZIO ARTIGIANI EDILI - SOCIETA' COOPERATIVA", e la Consorziata "EDILPROGRESS S.R.L., il 17 novembre 2010 hanno presentato la proposta progettuale del programma integrato denominato "RIQUALIFICAZIONE ZONA PERIURBANA - VIALE CARLO LEVI";
 - il Comune di Matera, con Delibera di c.c. n. 25 del 1 aprile 2011, ha individuato gli ambiti di intervento e approvato lo schema di bando per la presentazione del progetto preliminare, ritenendo la proposta progettuale ammissibile;
 - il progetto preliminare è stato presentato il 16 maggio 2011 al Comune di Matera per l'ulteriore istruttoria, formulazione della graduatoria e trasmissione alla Regione Basilicata per l'approvazione;
 - con Delibera di G.R. n° 626/2012, la Regione Basilicata ha ritenuto ammissibile il programma proposto;
 - il Comune di Matera ha richiesto il progetto definitivo della proposta;
 - il progetto definitivo composto dagli elaborati di seguito indicati, è stato presentato in data 20 novembre 2012, successivamente integrato su richiesta dell'Amministrazione comunale il 7 maggio 2013 ulteriormente integrato con tutte le prescrizioni contenute nei pareri della Regione Basilicata Ufficio Tutela del Paesaggio, Ufficio Geologico, Ufficio Valutazione di Incidenza Ambientale, il 5 febbraio 2015 assunto al protocollo al n. 5888;
- D.01 Relazione Generale;
 - D.02 Relazione Geologica – Geotecnica- Idrologica – Idraulica con allegate le prove di laboratorio e l'indagine geofisica;
 - D.03 Studio ai fini della Valutazione di Incidenza;
 - D.04 Relazione Paesaggistica;
 - D.05 Verifica di Assoggettabilità – VAS;
 - D.06 Computo Metrico Estimativo;
 - D.07 Elenco Prezzi Unitari;
 - D.08 Disciplinare Descrittivo e Prestazionale degli Elementi tecnici;
 - D.09 Schema di Convenzione integrato e modificato dall'Ufficio Urbanistica;
 - D.10 documentazione Fotografica;
 - U.01 Inquadramento Territoriale ed Urbanistico;
 - U.02 Planimetria e Profili dello Stato di Fatto;
 - U.03 Planimetria e scheda dei Parametri Urbanistici ed Edilizi;
 - U.04 Planimetria – Prescrizioni Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio;
 - A.01 Planimetria generale di Progetto Revisionata;
 - A.02 Pianta Piano Seminterrato – Piano Terra;
 - A.03 Pianta Piano Terra – 1° Livello – 2° Livello
 - A.04 Pianta 2° livello - Copertura;

- A.05 Prospetti e Sezioni;
- A.06 Planovolumetrico – Viste;
- A.08 Profili – Prescrizioni Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio;
- A.09 Prospetti – Prescrizioni Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio;
- A.10 Vista – Prescrizioni Commissione Regionale per la Tutela del Paesaggio;
- S.01 Strutture – Relazione di calcolo preliminare;
- S.02 Strutture – Carpenterie e Armature;
- I.01 Strutture – Carpenterie e Armature;
- I.02 Impianti – Reti;
- I.03 Impianto Elettrico – FM e Illuminazione Interna;
- I.04 Impianto Elettrico – Illuminazione Esterna;
- I.05 Impianto Fognante – Acque Nere e Acque Bianche;
- I.06 Impianto Termico;
- I.07 Impianti – Fonti Energie Rinnovabili;
- V.01 Studio del Verde Urbano – Relazione e documentazione fotografica;
- V.02 Studio del Verde Urbano – Planimetrie stato di fatto e progetto;
- Valutazione di Impatto Archeologico

• Con prima convocazione del 20/08/2014 assunta al protocollo al n. 38970 è stata indetta per il giorno 25 settembre 2014, in seduta tecnica la Conferenza di Servizi-Pianificazione di cui all'art. 28, comma 1, della L.R. Basilicata n. 23/99 e ss. mm. e ii., per l'analisi del Programma Integrato, successivamente rinviata rispettivamente al 15/10/2014, al 14/11/2014, al 05/02/2015, 19/02/2015 e definitivamente al 10/03/2015, nell'ambito della quale è stato approvato il Programma Integrato di Riqualificazione Urbana così come aggiornato con tutte le prescrizioni impartite dagli uffici regionali partecipanti e competenti ad emettere i relativi pareri;

- Il Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____

ha adottato il "Programma Integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana in via Carlo Levi a Matera" ed ha approvato lo schema di convenzione che regola i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore e lo schema di Accordo di Programma che disciplina i rapporti tra la Regione Basilicata e il Comune di Matera

- con D.G.R. n. _____ del _____ è stata approvata la convenzione tipo, da sottoscrivere tra Regione Basilicata, Comune e soggetto attuatore, per la realizzazione
- Regione Basilicata, Codice Fiscale n. _____, con sede in Potenza, _____, qui rappresentata dal Dirigente Generale del Dipartimento Ambiente Territorio e Politiche della sostenibilità
- Comune di Matera, Codice Fiscale n. _____, con sede in Matera, _____, qui rappresentata dal Dirigente _____,
- Soggetto attuatore:
- Consorzio "CON.AR.ED. CONSORZIO ARTIGIANI EDILI - SOCIETA' COOPERATIVA", Partita I.V.A. 03273320634, con sede legale in Via Broggia n. 18 - 80135 NAPOLI, nella persona del Legale Rappresentante Presidente - Paolo CAPPABIANCA;
- Consorziata "EDILPROGRESS S.R.L.", Partita LV.A. 01164490771, con sede legale in Via Carlo Levi n. 8/bis - 75100 MATERA, nella persona del Legale Rappresentante Amministratore unico - Giuseppe DOMENICHIELLO ;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. OBBLIGO GENERALE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, così come i vincoli, gli obblighi ed i contenuti stabiliti nell'Accordo di Programma (Regione-Comune di Matera) sottoscritto in data _____.

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui alla presente.

2. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La presente convenzione è volta a regolare le modalità attuative dell'intervento, **relativo al Programma Integrato in oggetto.**

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, ivi incluso il progetto definitivo, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione per patto espresso delle parti.

3. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana denominato "RIQUALIFICAZIONE ZONA PERIURBANA - VIALE CARLO LEVI", allegato all'Accordo di Programma tra Regione Basilicata e il Comune di Matera prevede:

- la realizzazione nel Comune di Matera, Viale Carlo Levi, secondo il progetto definitivo depositato in atti, di un complesso per residenze e servizi con 20 unità abitative, costituiti da 5 corpi di fabbrica di due piani con 2 unità abitative per piano;
- la riqualificazione dell'area, la sistemazione del Viale Carlo Levi, la manutenzione straordinaria delle opere di contenimento verso valle e sistemazione a verde, la realizzazione di aree a verde pubblico, di un'area di Interesse Comune con edificio per Funzioni sanitarie, culturali e sociali, ed aree per Parcheggi pubblici;
- la messa a disposizione di n.8 unità abitative di edilizia sociale da destinare a locazione temporanea per 8 anni.

Costituiscono parte integrante della presente convenzione ancorché non materialmente allegati i documenti agli atti, di seguito elencati:

- Progetto definitivo delle opere edilizie;
- Cronoprogramma dell'intervento da realizzare;
- Quadro economico complessivo delle risorse necessarie per l'attuazione di tutte le azioni previste;
- Piano economico finanziario.

Le Parti convengono che, in coerenza con quanto previsto nel P.I., il programma integrato sarà

- **attuato nel rispetto del cronoprogramma. Il proponente resta comunque vincolato a realizzare la parte residenziale nel rispetto delle percentuali minime di edilizia sociale sul totale della residenza proposta (40% sul totale). Il piano comprende tutte le aree distinte in catasto con le particelle tutte ricadenti nei fogli di mappa ...**

Il proponente dichiara e specifica che il piano può essere attuato in quanto tutte le aree asservite

risultano di proprietà e/o in disponibilità del soggetto proponente Codice fiscale e numero d'iscrizione: del Registro delle Imprese di MATERA.

4. COPERTURA FINANZIARIA

Le risorse necessarie per l'attuazione dell'intervento previsto dalla presente convenzione ammontano complessivamente a Euro 4.142.738,00. Non è previsto il ricorso a risorse pubbliche di qualsiasi natura. Il Programma è a totale carico dei soggetti attuatori.

5. RESPONSABILE REGIONALE DELL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il Responsabile Regionale dell'attuazione dell'Accordo di Programma individuato nella persona del Dirigente Generale pro-tempore del Dipartimento Ambiente Territorio e Politiche della sostenibilità, disciplina gli impegni e le fasi di attuazione de Programma.

6. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUA TORE

Sono a carico del soggetto attuatore:

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie all'interno del comparto;
- La realizzazione del verde pubblico;
- La prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;
- L'iscrizione di servitù di uso pubblico delle aree a verde pubblico;
- Altro _____

Il soggetto attuatore deve provvedere entro _ giorni dalla fine dei lavori a far iscrivere la destinazione dell'immobile (locazione temporanea) e le limitazioni alla disponibilità dei diritti reali sulle unità immobiliari oggetto dell'intervento per almeno 8 anni, decorrenti dalla data in cui è stato ottenuto il certificato di agibilità, sui Pubblici Registri Immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi. Tale trascrizione deve essere opponibile a chiunque. Sono a carico del soggetto attuatore i costi di trascrizione e rinnovo della stessa. Lo schema di contratto di locazione, allegato al progetto preliminare, ancorché non materialmente allegato, costituisce parte integrante e sostanziale della convenzione per patto espresso delle parti.

7. INDIVIDUAZIONE DEI DESTINATARI 7 GESTIONE DEGLI ALLOGGI SOCIALI

~~Per gli alloggi in locazione temporanea l'individuazione dei destinatari è effettuata, così come previsto dal DM 22 aprile 2008, sulla base di bandi pubblici pubblicati dal Comune nel rispetto delle norme vigenti.~~

Gli alloggi sociali ai sensi della Legge n. 133/2008 all'art. 11 comma 2 saranno prioritariamente destinati a persone appartenenti alle seguenti categorie:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

I locatari devono essere in possesso di un reddito complessivo del nucleo familiare, calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della Legge n. 457/78 e successive modificazioni. I destinatari degli alloggi devono, inoltre, possedere i requisiti soggettivi di cui alle lett. a), b), c1), c2), d) e g) dell'art. 3 della L.R. 18.12.2007, n. 24 e successive modificazioni.

I contratti di locazione verranno stipulati per una durata minima di anni 4 e potranno essere automaticamente rinnovati per altri quattro anni o frazione fino al compimento del periodo previsto per il riscatto della proprietà dell'alloggio o del termine del vincolo alla locazione dell'alloggio secondo le seguenti tipologie:

Fitto temporaneo con minimo di 8 anni.

Il livello massimo dei canoni non potrà' superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni, (VERIFICARE SE IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E' STATO INDICATO L'ABBATTIMENTO DEL 10%)

Per il Comune di Matera si rimanda all' l'Accordo Territoriale L 431/98 firmato dalle categorie maggiormente rappresentative della proprietà e degli inquilini, SICET, UNIAT, SUNIA e CONFEDILIZIA depositato presso questo comune in data 01 Ottobre 1999.

A norma del DM del 14 Luglio 2004 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti i valori dei canoni risultanti dall'accordo territoriale sottoscritto e depositato in data 01 ottobre 1999 saranno automaticamente rivalutati sulla base dell'indice mensile ISTAT di Famiglie ed Operai.

L'indicizzazione contrattuale dei canoni di locazione sarà invece, ai sensi della L. 431/98 e successive modificazioni ed integrazioni, pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT di Famiglie ed Operai escluso tabacchi.

Ai fini del calcolo del canone di locazione, si stabilisce di rimandare, per quanto attiene il calcolo della superficie convenzionale dell'alloggio, alle disposizioni contenute nello stesso Accordo Territoriale per la città di Matera ed in particolare al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

Per il calcolo del costo convenzionale degli alloggi sociali da utilizzarsi quale riferimento per il riscatto al termine del periodo di locazione, nonché il metodo di conteggio della superficie convenzionale degli alloggi, si rimanda alle norme regionali vigenti ed in particolare a quanto stabilito dal DPGR n. 147 del 14 Giugno 2007 Regione Basilicata e successive modificazioni ed integrazioni e relativi atti che dispongono l'aggiornamento dei limiti massimi di costo per l'edilizia sociale sovvenzionata ed agevolata. Pertanto il prezzo massimo di acquisto/riscatto per metro quadro di superficie convenzionale per l'alloggio sociale non potrà eccedere il C.T.N. (costo totale di intervento) in vigore al momento della stipula del contratto di locazione aggiornato dell'indice mensile ISTAT di Famiglie ed Operai al netto di eventuali anticipazioni versate dai locatari in conto acquisto/riscatto.

8. URBANIZZAZIONI

Il proponente si obbliga per sè e per i loro aventi diritto, a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del P.I. e del successivo progetto esecutivo, tutte le opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli spazi di verde attrezzato, di relazione e di arredo.

Il proponente, prima dell'inizio dei lavori di propria competenza, consegnerà all'Amministrazione Comunale il progetto generale delle opere di urbanizzazioni primarie dell'intero Programma Integrato e nello specifico tutte le opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio. Il progetto generale dovrà inoltre dettagliare i costi complessivi delle opere anche ai fini dell'applicazione del disposto di cui all'art. 16 comma 2-bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le predette opere verranno costruite direttamente dai proponenti nei termini che il Comune stabilirà in rapporto allo sviluppo edificatorio dell'utilizzazione comprensoriale e comunque non oltre il termine di all' art.28, 5° comma, legge n°1150/1942.

Le opere suddette saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionali preposti (Acquedotto Lucano, Enel, Telecom, ecc..) ed i risultati degli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Tutte le opere dovranno essere conformi a quanto previsto dal progetto approvato e dal progetto esecutivo delle opere in parola, comprese eventuali varianti. La relativa gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria (ivi comprese tutte le opere necessarie per la loro conservazione allo stato originario) verranno assunte dal proponente fino al momento della cessione al Comune.

Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo in corso d'opera, anche provvisori e per stralci funzionali, da eseguirsi da parte di tecnico nominato dal Dirigente il Settore Gestione del Territorio e con onere professionale a carico del proponente.

Il Proponente in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss. mm. e ii., si obbliga per sè e per i loro aventi diritto, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Matera le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nelle proprietà di essi

proponenti.

Detta cessione, previo accatastamento a cura e spesa del proponente, avverrà su richiesta del Comune, entro 5 (cinque) anni dalla data del certificato di collaudo definitivo. Fino all'avvenuta cessione al Comune, il proponente garantisce l'uso pubblico delle urbanizzazioni collaudate anche in via provvisoria. Decorso il termine di sei anni dalla data del certificato di collaudo definitivo, senza che il Comune abbia effettuato richiesta di cessione delle aree, il proponente inviterà il Comune ad adempiere all'acquisizione delle stesse.

Nel caso di corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, al rilascio dei singoli permessi di costruire, qualora non utilizzati per l'esecuzione delle opere in premessa, gli stessi verranno conteggiati così come previsto dalle normative vigenti.

Il contributo relativo al costo di costruzione dovuto per il rilascio dei singoli permessi di costruire verrà conteggiato così come previsto dagli artt. 16 e seguenti del DPR 380/01 e secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio.

9. GARANZIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di ratifica della convenzione attuativa, presta garanzia fideiussoria o bancaria a favore del Comune di Matera, pari al 5% (cinque per cento) del costo Totale dell'intervento **nonché presta garanzia relativa al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

Tale garanzia deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) individuazione del beneficiario nel Comune di Matera;
- b) periodo di validità pari a _____ ,
- c) altro _____

La garanzia sull'esecuzione dei lavori sarà svincolata **ad ultimazione delle opere di urbanizzazione ed a completamento della realizzazione degli alloggi di housing sociale.**

In sede di attuazione, le garanzie prestate dovranno comunque garantire l'Amministrazione Comunale di intervenire in sostituzione del proponente per completare funzionalmente le opere di urbanizzazione del comparto edilizio approvato, tenuto conto in particolare dei relativi costi delle opere di urbanizzazione per i quali il proponente abbia ottenuto le necessarie approvazioni. Resta inoltre stabilito che l'importo della cauzione, potrà essere oggetto di proporzionale svincolo con la presentazione, da parte del proponente, dei certificati di collaudi anche provvisori. Il Comune di Matera si impegna a garantire il rispetto delle tempistiche per le operazioni di controllo e di collaudo delle opere già eseguite dal proponente osservando il criterio della massima diligenza.

10. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'attuazione urbanistica del P.I. avverrà mediante progetto unitario.

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei proponenti e da questi direttamente eseguite, e di cui al presente articolo, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, redatti nel

rispetto delle norme nazionali, regionali e comunali vigenti, che dovranno essere approvati ed autorizzati prima dell'inizio dei lavori come per legge.

La edificazione verrà autorizzata in base a tempi e quote legate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di agibilità e/o abitabilità non potranno, comunque, essere rilasciati fino a quando le costruzioni, cui si riferiscono, non siano servite da regolari strade di accesso, impianto fognante, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica.

I tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria del complesso saranno definiti nel programma dei lavori che sarà presentato al Comune insieme ai progetti esecutivi delle opere suddette e approvato contestualmente con queste ultime. Il rilascio del certificato di agibilità, per i fabbricati eseguiti, avverrà dopo l'ultimazione e relativo collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria che interessano funzionalmente i lotti interessati.

Eventuali occupazioni di immobili prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità degli stessi oltre a comportare per i proprietari le sanzioni previste dalla legge esonera il Comune da ogni responsabilità collegata alla mancata o incompleta realizzazione delle opere in premessa anche ai fini della privata e pubblica incolumità.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e dopo l'approvazione del progetto unitario del comparto, i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione degli immobili in conformità alle norme urbanistiche vigenti.

Prima del rilascio dei permessi di costruire, il proponente, nell'ambito del P.I. presenterà, per le dovute approvazioni, i progetti esecutivi in coerenza con le normative comunali, regionali e nazionali al momento vigenti.

L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Nella realizzazione del programma di Edilizia Residenziale Sociale, il proponente si impegna a garantire i livelli prestazionali previsti nel Progetto di Fattibilità, con particolare riferimento agli obiettivi di qualità insediativa, architettonica, tipologica e costruttiva.

Il proponente dichiara di aver preso atto e di accettare le prescrizioni dettate dagli enti istituzionali convocati alla Conferenza di Servizi e di accettare le prescrizioni impartite dagli stessi Enti così come riportate nei Verbali richiamati in premessa con particolare riferimento alle prescrizioni dell'Ufficio Compatibilità Ambientale della Regione Basilicata riportate nella Determina Dirigenziale n°

11. TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in _ anni dalla data di stipula della medesima.

12. ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio _____ che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico del soggetto attuatore.

13. CONTROVERSIE

Ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione della presente convenzione è sottoposta al Responsabile Regionale dell'attuazione dell'Accordo di Programma che elabora con il Responsabile dell'intervento le proposte finalizzate al raggiungimento di un accordo bonario tra le parti.

Per le controversie che non hanno trovato soluzione attraverso il procedimento di cui al comma l) il Foro competente è quello di Matera.

14. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m. i., le parti consentono il trattamento dei dati personali contenuti nella convenzione e nei successivi atti da essa derivati per finalità esclusivamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali.

Letto, approvato e sottoscritto

Matera

~~REGIONE BASILICATA~~

COMUNE di MATERA

SOGGETTO ATTUATORE