

IL PRESIDENTE

IN QUALITÀ DI COMMISSARIO DELEGATO

AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 DEL D.L.N. 74/2012

CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 122/2012

Ordinanza n. 32 del 28 aprile 2014

Criteri e modalità di determinazione, erogazione dei contributi da assegnare in attuazione dell' art. 9 ordinanza n. 119/2013 e dell'art.1, comma 371, lett. c) della L. 147/2013 e approvazione schema di convenzione tipo.

Il Presidente della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna, assunte, a norma dell'articolo 1, comma 2, del D.L n. 74 del 6 giugno 2012, in G.U. n. 131 del 7 giugno 2012, recante *“Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012”* le funzioni di Commissario Delegato per l'attuazione degli interventi previsti dallo stesso decreto-legge;

Visto l'art. 5 della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e ss.mm.;

Viste le deliberazioni del Consiglio dei Ministri del 22 e 30 maggio 2012 che hanno dichiarato, per i territori delle province di Bologna, Ferrara, Modena, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo, lo stato di emergenza poi prorogato fino al 31 maggio 2013 dall'art. 1, D.L. 6 giugno 2012, n. 74 *“Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012”*, pubblicato nella G.U. n. 131 del 7 giugno 2012, convertito, con modificazioni, nella legge 1 agosto 2012, n. 122;

Visti in particolare:

- l'art. 1, commi 4 e 5, del D.L. n. 74/2012, ai sensi del quale agli interventi di cui al medesimo decreto provvedono i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto operando con i poteri di cui all'art. 5, comma 2, della L. n. 225/92, avvalendosi dei Sindaci dei Comuni e dei Presidenti delle Province interessati dal sisma;
- l'art. 2, comma 1, del medesimo decreto, con cui viene istituito il Fondo per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, le cui risorse sono assegnate su apposite contabilità speciali intestate ai Commissari delegati ai sensi del medesimo art. 2, comma 6;
- il D.P.C.M. 4 luglio 2012;
- il decreto legge 26 aprile 2013, n. 43 (convertito in Legge 24 giugno n. 71)“ Disposizioni urgenti per il rilancio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad

emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015”, con il quale tra l’altro si è provveduto a prorogare lo stato di emergenza (previsto dal sopraccitato art.1 D.L. 74/2012) al 31 dicembre 2014;

Visto che, ai sensi dell’articolo 2 - comma 6, del citato decreto legge n. 74, convertito con modificazioni dalla legge 1 agosto 2012, n. 122, è stata aperta apposita contabilità speciale n. 5699, presso la Banca D’Italia, Tesoreria provinciale dello Stato, sezione di Bologna, intestata a “Commissario Presidente Regione Emilia- Romagna-D.L.74-12”;

Richiamate le proprie ordinanze:

- 29 del 28 agosto 2012 “*Criteri e modalità di assegnazione di contributi per la riparazione e il ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e temporaneamente o parzialmente inagibili*” e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 49 del 2 ottobre 2012 “*Programma per il ripristino, la riparazione e il potenziamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica*” e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 51 del 5 ottobre 2012 “*Criteri e modalità di assegnazione di contributi per la riparazione e il ripristino con miglioramento sismico di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo che hanno subito danni significativi dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e che sono stati dichiarati inagibili (Esito E0)*” e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 57 del 12 ottobre 2012 “*Criteri e modalità per il riconoscimento dei danni e la concessione dei contributi per la riparazione, il ripristino, la ricostruzione di immobili ad uso produttivo, per la riparazione e il riacquisto di beni mobili strumentali all’attività, per la ricostituzione delle scorte e dei prodotti e per la delocalizzazione, in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012*” e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 86 del 6 dicembre 2012 “*Criteri e modalità di assegnazione di contributi per la riparazione, il ripristino con miglioramento sismico o la demolizione e ricostruzione di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo che hanno subito danni gravi a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e che sono stati dichiarati inagibili (ESITO E1, E2 o E3)*” e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 119 dell’ 11 ottobre 2013“ *Disposizioni relative agli interventi da effettuare su edifici di proprietari diversi, residenziali, produttivi e pubblico-privati. Approvazione clausole obbligatorie contratti. Integrazioni ordinanze nn. 29, 51, 86/2012 e smi e 24/2013. Altre disposizioni relative ai contributi per la ricostruzione pubblica e privata;*
- n. 26 del 10 aprile 2014 “*Alloggi in affitto a favore dei nuclei familiari colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012*”;

Preso atto che con la citata ordinanza n. 119/2013 all’art. 9 è stato disposto per favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici gravemente danneggiati dal terremoto del 20 e 29 maggio 2012, di ammettere a finanziamento degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e ricostruzione di edifici aventi destinazione abitativa, produttiva o mista, che i proprietari vendono, in deroga a quanto disposto dall’art. 6 delle Ordinanze nn. 29, 51 e 86/12 e smi, ad imprese di costruzione, cooperative di abitazione od altri soggetti privati che si impegnano a recuperarli

confermandone la destinazione d'uso o per destinarli ad un uso compatibile con la pianificazione urbanistica ed affittarli per almeno 8 anni secondo quanto stabilito nella convenzione sottoscritta con il Comune;

Dato atto inoltre che all'art. 9 della citata ordinanza n. 119/2013 sono state fornite alcune indicazioni e disposizioni procedurali mentre si è provveduto a rinviare ad una successiva ordinanza la definizione dettagliata delle procedure relative alla quantificazione dei contributi, alle modalità di erogazione e liquidazione dei contributi spettanti e la predisposizione di uno schema di convenzione tipo da utilizzarsi da parte dei Comuni in cui sono localizzati gli interventi ed i soggetti che li realizzano;

Ravvisata la necessità di definire le procedure relative alle modalità di quantificazione, erogazione e liquidazione dei contributi e di adottare lo schema di convenzione tipo di cui all'allegato A, parte integrante alla presente ordinanza, che regola i rapporti tra i Comuni e i soggetti interessati con particolare riferimento alla determinazione della durata e dei canoni di locazione, dei prezzi di cessione alloggi al termine della locazione, della durata ecc..;

Ritenuto pertanto di dover disciplinare quanto sopra evidenziato;

Visto l'art. 1, comma 371, lett. c) della l. n. 147 del 20 dicembre 2013 che integra le disposizioni dell'art. 9 dell'Ordinanza 119 estendendo la possibilità di realizzare interventi di ricostruzione di immobili danneggiati dal sisma che i proprietari non intendono riparare, oltretutto ad imprese e cooperative anche a soggetti terzi, pubblici e privati, e che tali immobili possono essere destinati alla residenza ed alla locazione, anche con patto di futura vendita, prioritariamente a coloro che risiedevano alla data del sisma nel centro storico secondo modalità stabilite nella convenzione col comune, beneficiando di contributi nella misura stabilita dalla presente ordinanza.

Sentito nella seduta del 8 aprile 2014 il Comitato Istituzionale istituito ai sensi dell'Ordinanza n. 1 dell'8 giugno 2012;

DISPONE

per le ragioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente richiamate di stabilire:

- a) le disposizioni relative alla quantificazione e modalità di erogazione dei contributi spettanti in applicazione dell'art. 9 della sopracitata ordinanza n. 119/2013 sono riportate nell'Allegato A, parte integrante della presente ordinanza;
- b) i contenuti della convenzione tipo che regola i rapporti tra i Comuni e i soggetti che realizzano gli interventi sono riportate nell'Allegato B, parte integrante della presente ordinanza;

c) che al comma 1 dell'art. 9 dell'ordinanza commissariale n. 119 dell' 11 ottobre 2013, dopo le parole "*ad altri soggetti privati*" siano aggiunte le parole "*e pubblici*".

La presente ordinanza è pubblicata nel Bollettino Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Bologna lì, 28 aprile 2014

Vasco Errani

ATTUAZIONE INTERVENTI PREVISTI DALL'ART. 9 DELL'ORDINANZA N. 119/2013

Articolo 1

Finalità

1. Le unità immobiliari ubicate nei centri storici e danneggiate dal sisma del maggio 2012, ricomprese nei Piani della ricostruzione di cui all'art. 12 della l.r. 16/2012 per i comuni che ne sono dotati, che i proprietari non intendono recuperare, possono essere acquistate dai soggetti indicati all'art. 4 e successivamente recuperate secondo le modalità e con i contributi stabiliti dalle ordinanze nn. 29, 51 e 86/2012 e smi per destinarle ad uso abitativo, produttivo o per servizi, in quanto compatibili con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti.
2. L'acquisto deve preferibilmente riguardare tutte le unità immobiliari che compongono un intero edificio, singolo o ricompreso in una UMI o in un aggregato edilizio, così da assicurarne il recupero unitario e la destinazione prevalentemente abitativa, con alloggi o spazi produttivi per la locazione pluriennale o la eventuale vendita differita a canoni e prezzi concordati nella convenzione da stipulare col comune, da offrire a famiglie, giovani coppie, anziani, lavoratori, imprese commerciali, artigianali o per servizi che intendono risiedere ed operare nel centro storico, contribuendo così al processo di rivitalizzazione dello stesso. Il prezzo di acquisto delle unità immobiliari, che insieme al costo del recupero costituisce un fattore determinante per stabilire il canone di locazione ed il prezzo della vendita differita, deve essere quindi contenuto entro valori economici compatibili con le finalità dell'intervento.
3. L'acquisto può riguardare anche singole unità immobiliari con destinazione esclusivamente abitativa ricomprese all'interno di edifici comunque interessati da interventi di recupero conseguenti ai danni causati dal sisma. In tal caso la convenzione con il comune dovrà tenere conto degli obblighi e dei costi indotti dalla partecipazione all'intervento unitario con gli aventi diritto delle altre unità immobiliari che compongono l'edificio.

Articolo 2

Tipologie di intervento ammissibili a finanziamento

1. Gli interventi di recupero delle unità immobiliari danneggiate dal sisma ed acquistate ai sensi dell'art. 9 dell'ordinanza 119/13 e dell'art. 1, comma 371 lett. c) della l. n. 147/2013 sono ammissibili a finanziamento se riconducibili alle tipologie previste dalle ordinanze nn. 29, 51 e 86/2012 e smi ed in particolare:

- Riparazione, rafforzamento locale (ord. 29/2012 e smi);
- Ripristino con miglioramento sismico (ord. 51/2012 e smi);
- Adeguamento o demolizione e ricostruzione (ord. 86/2012 e smi);

Articolo 3

Destinazione alloggi e determinazione contributo

1. Nel caso l'intervento di recupero di cui all'art. 2 riguardi l'intero edificio, comprensivo di abitazioni e spazi produttivi o per servizi, il contributo per la realizzazione delle opere di riparazione dei danni e di rafforzamento locale, di miglioramento o adeguamento sismico e di demolizione e ricostruzione delle parti comuni e delle finiture strettamente connesse relative all'intero edificio nonché delle finiture interne relative agli alloggi destinati ad abitazione principale ed alle unità immobiliari destinate ad attività produttiva o per servizi, è calcolato nella misura del:
 - a) 100% del costo ammissibile determinato ai sensi delle ordinanze n. 29/2012, n. 51/2012 e n. 86/2012 e smi, nel caso in cui il vincolo di destinazione alla locazione non sia inferiore a 15 anni.
 - b) 85% del costo ammissibile determinato ai sensi delle ordinanze n. 29/2012, n. 51/2012 e n. 86/2012 e smi, nel caso in cui il vincolo di destinazione alla locazione non sia inferiore a 12 anni.

Alla scadenza del periodo di locazione le abitazioni e le unità immobiliari destinate ad attività produttive o per servizi possono essere vendute al prezzo concordato nella convenzione stipulata con il Comune.

2. Il contributo è calcolato nella misura del 75% del costo ammissibile determinato ai sensi delle ordinanze n. 29/2012, n. 51/2012 e n. 86/2012 e smi, nel caso di locazione per almeno 8 anni con patto di futura vendita (proprietà differita).
3. Il contributo per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma è calcolato nella misura del 50% del costo ammissibile determinato ai sensi delle ordinanze n. 29/2012, n. 51/2012 e n. 86/2012 e smi nel caso di abitazioni destinate a residenza temporanea, per studenti, per anziani o per altre categorie sociali, locate per almeno 8 anni.
4. Il contributo per la realizzazione delle opere relative alle unità immobiliari a destinazione produttiva o per servizi è calcolato nella stessa misura percentuale attribuita alle abitazioni che compongono l'edificio, anche nel caso di diversa durata della locazione o di vendita.
5. Nel caso l'intervento di recupero di cui all'art. 2 riguardi unità immobiliari esclusivamente abitative ricomprese all'interno di edifici comunque interessati da

interventi di recupero conseguenti ai danni causati dal sisma, il contributo per la realizzazione delle opere di riparazione dei danni e di rafforzamento locale, di miglioramento o adeguamento sismico e di demolizione e ricostruzione delle parti comuni e delle finiture strettamente connesse e delle finiture interne è calcolato nella misura indicata ai precedenti commi 1 e 2, in relazione alla durata della locazione.

Articolo 4

Soggetti beneficiari

1. Possono beneficiare dei contributi di cui all'art. 3:
 - a) Cooperative di abitazione e loro consorzi,
 - b) Imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro e loro Consorzi,
 - c) Altri soggetti privati e pubblici (singoli, Enti, Onlus, Enti morali, Società, Acer).
2. Per beneficiare dei contributi i soggetti di cui alla lettera a) del comma 1 devono possedere i requisiti di seguito indicati:
 - a) essere in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale;
 - b) non avere in corso procedure di fallimento, concordato preventivo e amministrazione controllata, liquidazione e di gestione commissariale;
 - c) non essere incorse nell'applicazione delle misure di prevenzione di cui alla Legge 575/65 e successive modifiche e integrazioni;
 - d) essere iscritte alla CCIAA;
 - e) risultare iscritte all'albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi di cui all'art. 13 della L. n. 59/92 e all'albo nazionale di cui all'art. 15 del Dlgs 220/2002 e art. 223 – sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del Codice Civile.
3. Per beneficiare dei contributi i soggetti di cui alla lettera b) del comma 1 devono possedere i requisiti indicati ai punti a), b), c) e d) del comma 2 ed inoltre:
 - a) essere in possesso di qualificazione rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. 25/01/2000, n. 34 e smi, per lavori di importo pari o superiori a 150.000,00 Euro (per tipologie di intervento di cui all'Ord. n. 29/2012 e smi, 258.000,00 Euro (per tipologie di intervento di cui all'Ord. n. 51/2012 e smi) e 500.000,00 Euro (per tipologie di intervento di cui all'Ord. n. 86/2012 e smi). E'

consentito il ricorso all'istituto dell'avvalimento ai sensi dell'art. 49 del Codice dei contratti pubblici;

- b) essere ricompreso nell' "Elenco di merito degli operatori economici che svolgono la propria attività nel settore edile", in attuazione dell'art. 13 della L.R. 11/2010: <https://servizissir.regione.emilia-romagna.it/merito/index.php/elenco>.
4. Per beneficiare dei contributi i soggetti di cui alla lettera c) del comma 1 devono possedere i requisiti di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 ed inoltre, nel caso di enti o società privati, devono prevedere tra i compiti statutari la realizzazione e gestione di alloggi in locazione.
5. Possono beneficiare dei contributi di cui all'art. 3 anche le ACER territorialmente competenti che acquistano con propri fondi gli immobili danneggiati per le finalità di cui all'art. 1 per destinarli agli usi prevalentemente abitativi alle condizioni di cui all'art. 3.

Articolo 5

Condizioni di ammissibilità relative alla fattibilità urbanistica

1. Gli interventi di cui all'art. 2 devono rispettare le seguenti condizioni:
- essere localizzati nei centri storici individuati dagli strumenti urbanistici comunali;
 - realizzati su interi edifici già destinati prevalentemente all'edilizia residenziale, oppure su edifici da destinare ad un uso prevalentemente residenziale o ad usi comunque ammessi dallo strumento urbanistico vigente;
 - realizzati su singole unità immobiliari destinate esclusivamente ad abitazioni comprese in edifici comunque interessati da interventi di recupero conseguenti ai danni causati dal sisma;
 - essere conformi alla normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente;
 - essere ricompresi, nei comuni dotati dei Piani della ricostruzione di cui alla L.R. 16/2012, nel Piano organico elaborato ai sensi dell'art. 1, comma 369 della L.147/2013.

Articolo 6

Canoni di locazione degli alloggi e delle unità immobiliari destinate ad attività produttiva e revisione periodica.

1. Per gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 il canone di locazione dell'alloggio non può superare quello determinato ai sensi del comma 3 articolo 2 della legge 431/1998.
2. In assenza degli accordi territoriali sottoscritti per il Comune in cui è localizzato l'intervento, si applicano i canoni concertati per il Comune limitrofo ad esso più prossimo per vicinanza e dimensione demografica. Il canone da considerare è quello risultante dal prodotto della superficie dell'alloggio per il valore a mq. del canone concertato relativo ad alloggi aventi la localizzazione e le caratteristiche di quello oggetto del finanziamento. Nei casi in cui gli accordi territoriali non permettano una immediata identificazione del canone relativo all'alloggio oggetto del contributo, il canone concertato da prendere a riferimento è quello risultante dalla media dei canoni relativi ad alloggi aventi le caratteristiche più vicine all'alloggio finanziato.
3. Il canone è aggiornato annualmente applicando l'indice Istat dei prezzi al consumo, salvo diversa modalità di aggiornamento concordata tra l'operatore economico ed il Comune.
4. Il canone di locazione delle unità immobiliari destinate ad attività produttiva o per servizi è oggetto di accordo fra le parti interessate.

Articolo 7

Vincoli e requisiti soggettivi

1. Gli alloggi devono essere concessi in locazione o destinati a vendita differita prioritariamente a coloro che abitavano nel centro storico alla data del terremoto o che vi intendono trasferire la residenza.
2. Le unità immobiliari destinate ad attività produttive o servizi devono essere concesse in locazione prioritariamente ad imprese anche artigiane o di servizi che esercitavano l'attività lavorativa nel centro storico alla data del terremoto o che vi intendono trasferirla od intraprenderla nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle norme urbanistiche.
3. La durata del vincolo di destinazione alla locazione degli alloggi e degli spazi produttivi o per servizi è variabile da un minimo di 8 anni fino a 15 anni. Le singole unità immobiliari destinate ad attività produttiva o per servizi possono essere vendute dopo l'ultimazione dei lavori, ma prima della durata minima della locazione degli alloggi.
4. Gli alloggi devono essere concessi in locazione a coloro che ne facciano richiesta ed abbiano i requisiti di priorità di cui al comma 1, entro 3 mesi dalla data di fine lavori. Trascorso tale termine senza che sia stato individuato il locatario, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e successivi dell'art. 4 dell'Ordinanza n. 26 del 10 aprile 2014.

Se alla scadenza del periodo previsto per i due aggiornamenti successivi (30 giugno e 31 dicembre) di cui al comma 6 dell'art. 4 dell'Ordinanza n. 26 del 10 aprile 2014. il Comune non ha individuato alcun nucleo familiare interessato alla locazione, il proprietario può ricercare altri nuclei familiari interessati alla locazione od alla vendita differita alle condizioni comunque stabilite nella convenzione.

5. Nel caso in cui un alloggio dato in locazione si renda disponibile per il recesso del conduttore o per la cessazione del contratto, il proprietario dell'alloggio è tenuto a sostituire il conduttore con altro assicurando il rispetto delle priorità di cui al comma 1. A tal fine ne da comunicazione al Comune che, entro 3 mesi dal ricevimento della comunicazione, provvederà a segnalare all'operatore i soggetti interessati.
6. Per gli alloggi dati in locazione a nuclei familiari segnalati dal comune possono operare fondi di garanzia costituiti presso le ACER o i comuni stessi per la copertura degli oneri derivanti da ritardati o mancati pagamenti del canone di locazione o per danni arrecati all'alloggio.
7. Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario .
8. Nel caso di cooperative di abitazione gli alloggi acquistati e recuperati possono essere assegnati in locazione, anche con patto di futura vendita (proprietà differita), ai propri soci.
9. La durata del vincolo di destinazione alla locazione decorre dalla data di fine lavori.

Articolo 8

Modalità di presentazione della domanda e di erogazione del contributo

1. La domanda di concessione del contributo deve essere presentata utilizzando la stessa piattaforma informatica prevista per le ordinanze n. 29/2012, n. 51/2012 e n. 86/2012 e smi, secondo modalità appositamente stabilite con successivi provvedimenti, entro il 31/12/2014.
2. Il contributo è erogato secondo le disposizioni stabilite dalle sopracitate ordinanze.

Articolo 9

Vendita dell'immobile

1. Dopo l'ultimazione dei lavori il soggetto beneficiario può vendere a terzi l'intero edificio acquistato e recuperato ai sensi dell'art. 1 o le singole unità immobiliari a destinazione abitativa prima della scadenza del vincolo di locazione stabilito all'art. 3 con l'obbligo, per l'acquirente, di assicurare la continuità della locazione dell'edificio o delle singole unità immobiliari per tutta la durata del vincolo.

2. Il prezzo di vendita a metro quadrato, anche nel caso di locazione con patto di futura vendita, è stabilito nella convenzione con il comune che, ipotizzando uno loro stato di normale conservazione, può avvalersi dei criteri indicati all'art. 10 per quanto riguarda la determinazione del prezzo degli alloggi ed eventualmente differenziando il prezzo delle unità immobiliari destinate ad attività produttive o a servizi.
3. Il prezzo di vendita, determinato come sopra, è aggiornato con la variazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali tra la data di stipula della convenzione e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà.
4. Le unità immobiliari destinate ad attività produttiva o per servizi appartenenti ad un edificio a prevalente destinazione residenziale possono essere vendute dopo l'ultimazione dei lavori anche prima della scadenza del periodo della locazione, alle condizioni stabilite nella convenzione col comune.

Articolo 10

Criteria per la determinazione del prezzo di vendita, una volta ultimato il periodo per la locazione

1. Per la determinazione del prezzo iniziale di vendita al metro quadrato dei singoli alloggi e delle unità immobiliari destinate ad attività produttive e servizi i comuni possono avvalersi delle seguenti voci:

Voci		
a) Prezzo di acquisto dell'immobile		
b) costo dell'intervento così come definito nelle ordinanze n. 29, 51 e 86 /2012 e smi		
c) costo delle opere e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (se eseguite o dovute)		
d) spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al...%** dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c)		
Totale		

** la percentuale è definita dal Comune. Il valore va definito di massima, in relazione alle condizioni locali, entro un limite del 20%.

CONVENZIONE TIPO

(interventi di ripristino su edifici o alloggi in locazione nei centri storici colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012)

L'anno il giorno del mese di avanti a me sono presenti i signori:

C.F. _____ nato a _____ che interviene nel presente atto in qualità di _____ del Comune di _____

_____ legale rappresentante dell'Impresa/Cooperativa/Altro(*) _____ successivamente denominata Soggetto Attuatore con sede in _____ via _____ n. _____ in virtù dei poteri conferitigli mediante _____

ovvero

_____ proprietario/i dell'alloggio con residenza in _____ via _____ n. _____

detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità

(*) singoli, Enti, Onlus, Enti morali, Società, Acer)

premessi

- che a seguito dell'ordinanza n. 119 del 11/10/2013 il Soggetto Attuatore/o o il/i Sig/ Sigg. _____ ha/hanno acquistato un edificio o n. ---- alloggi danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 nel centro storico del Comune di _____ in via _____ con atto repertorio n. ----- in data _____ di proprietà del/di _____ che ha dichiarato di non essere interessato alla riparazione o al ripristino;
- che il Soggetto Attuatore/o il/i Sig/ Sigg. _____ ha presentato al Comune di _____ domanda di contributo _____ in data _____ ai sensi della ordinanza n. __ 29, n. _____ 51, n. _____ 86/2012 e smi (indicare l'ipotesi che ricorre);

- che è stato assegnato al Soggetto Attuatore/o il/i Sig/ Sigg. _____ un finanziamento per _____ la riparazione e rafforzamento locale (ord. n. 29/2012 e smi) o ripristino con miglioramento sismico (ord. n. 51/2012 e smi) o adeguamento o demolizione e ricostruzione (ord. n. 86/2012 e smi) (indicare l'ipotesi che ricorre) di un edificio in Comune di _____ via _____ n. _____;

- che _____.(Soggetto Attuatore o Sigg./Sig.) ha presentato al Comune di _____ in data _____:

(indicare l'ipotesi che ricorre)

la richiesta per il rilascio del -----

ovvero

la -----

(in alternativa al punto precedente nel caso in cui il permesso di costruire sia già stata rilasciato o sia già stata presentata la SCIA - indicare l'ipotesi che ricorre):

- che in data _____ il Comune di _____ ha rilasciato il permesso di costruire n. _____ ;

ovvero

- che in data _____ il soggetto attuatore _____ ha presentato al Comune di _____ la SCIA ;

- che l'immobile oggetto di intervento è distinta in Catasto al foglio n. _____ part. n. _____ sub. _____ come indicato negli elaborati di progetto presentati per ottenere il titolo abilitativo o allegati alla SCIA;

che il Soggetto Attuatore/Sig.-Sigg. _____, trattandosi di interve

nto ammesso a contributo con ordinanza n. 119/2013 per la realizzazione di n. _____ alloggi destinati alla locazione anche con patto di futura vendita (proprietà differita), per _____ (**), deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire i prezzi vendita e i canoni di locazione concordati con il Comune;

(**) indicare il numero di anni di durata del vincolo (variabile da un minimo di 8 anni ad un massimo di 15 anni)

che per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione non è dovuto

– che sono parte di questa convenzione i seguenti documenti:

_____ copia del progetto approvato dal Comune;

_____ copia del titolo abilitativo;

_____ copia del progetto delle opere di urbanizzazioni connesse;

_____

(indicare ipotesi che ricorre)

_____ che sono qui allegati

_____ che sono conservati agli atti d'ufficio di questo Comune

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1

Conferma delle premesse.

Le premesse sono parte integrante di questa convenzione.

Art. 2

Oggetto della convenzione

Questa convenzione disciplina le caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella esecuzione degli interventi da realizzare sull'edificio o gli alloggi acquistati in conformità a quanto stabilito dall'art. 9 della ordinanza n. 119/2013.

Il numero totale degli alloggi da realizzare indicato negli elaborati di progetto è pari a _____ di cui _____ convenzionati.

L'immobile oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore o ai Sigg----- in seguito ad atto di compravendita con rogito del notaio _____ in data _____.
Rep. n _____ registrato in data _____ (ovvero in assegnazione con atto comunale n. _____ del _____).

Il Soggetto Attuatore (o il Comune in caso di assegnazione edificio) garantisce che l'immobile in oggetto è libero da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne l'esercizio del diritto di proprietà dell'edificio, eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla realizzazione

dell'intervento oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i suoi successivi terzi acquirenti.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi devono essere conformi alla normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica e ambientale vigente.

Art. 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori per la realizzazione degli interventi sono iniziati il -----

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo ovvero sono stati ultimati in data_____.

Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore, appositamente documentati

Art. 5

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

(indicare solo nel caso in cui siano dovute opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione...)

Articolo 6

Superfici dell'intervento

L'intervento oggetto di questa convenzione ha una superficie utile (SU) di mq. ____ ed una superficie accessoria (SA) di mq. _____.

Le definizioni di Superficie complessiva (SC), Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (SA), assunte ai fini della determinazione della consistenza degli alloggi oggetto dell'ordinanza n. 119/2013 , sono quelle riportate nelle ordinanze commissariali n. 29, 51 e 86/2012 e smi

Art. 7

Criteri per la determinazione del prezzo di vendita, una volta ultimato il periodo per la locazione

Per la determinazione del prezzo iniziale di vendita al metro quadrato dei singoli alloggi e delle unità immobiliari destinate ad attività produttive e servizi i comuni possono avvalersi delle seguenti voci:

Voci		
a) Prezzo di acquisto dell'immobile		
b) costo dell'intervento così come definito nelle ordinanze n. 29, 51 e 86 /2012 e smi		
c) costo delle opere e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (se eseguite o dovute)		
d) spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al...%** dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c)		
Totale		

** la percentuale è definita dal Comune. Il valore va definito di massima, in relazione alle condizioni locali, entro un limite del 20%.

Art. 8

Canoni di locazione degli alloggi e delle unità immobiliari destinate ad attività produttiva e revisione periodica.

Il canone da applicare nel periodo di locazione dell'alloggio non può superare quello determinato ai sensi del comma 3 articolo 2 della legge 431/1998.

In assenza degli accordi territoriali sottoscritti per il Comune in cui è localizzato l'intervento, si applicano i canoni concertati per il Comune limitrofo ad esso più prossimo per vicinanza e dimensione demografica. Il canone da considerare è quello risultante dal prodotto della superficie dell'alloggio per il valore a mq. del canone concertato relativo ad alloggi aventi la localizzazione e le caratteristiche di quello oggetto del finanziamento. Nei casi in cui gli accordi territoriali non permettano una immediata identificazione del canone relativo all'alloggio oggetto del contributo, il canone concertato da prendere a riferimento è quello risultante dalla media dei canoni relativi ad alloggi aventi le caratteristiche più vicine all'alloggio finanziato.

Il canone è aggiornato annualmente applicando l'indice Istat dei prezzi al consumo, salvo diversa modalità di aggiornamento concordata tra l'operatore economico ed il Comune.

Il canone di locazione nel caso di unità immobiliari destinate ad attività produttiva o per servizi è oggetto di accordo fra le parti interessate.

Art. 9

Vendita dell'immobile

Il soggetto beneficiario, dopo l'ultimazione lavori, può cedere a terzi l'intero edificio acquistato e recuperato o le singole unità immobiliari a destinazione abitativa prima della scadenza del vincolo di locazione stabilito all'art. 10 con l'obbligo, per l'acquirente, di assicurare la continuità della locazione dell'edificio o delle singole unità immobiliari per tutta la durata del vincolo.

Le unità immobiliari destinate ad attività produttiva o per servizi appartenenti ad un edificio a prevalente destinazione residenziale possono essere vendute dopo l'ultimazione dei lavori anche prima della scadenza del periodo della locazione.

Il prezzo di vendita a metro quadrato, anche nel caso di locazione differita dell'intero edificio o di singole unità immobiliari, ipotizzando uno loro stato di normale conservazione, è determinato secondo i criteri stabiliti all'art. 7 (eventualmente differenziando il prezzo delle unità immobiliari destinate ad attività produttiva o a servizi) con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, tra la data dell'ultimo aggiornamento e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà.

Art. 10

VINCOLI E REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi devono essere concessi in locazione o in locazione differita, prioritariamente a coloro che abitavano nel centro storico alla data del terremoto o che vi intendono trasferire la residenza.

Le unità immobiliari da destinare ad attività produttive o servizi devono essere concesse in locazione prioritariamente ad imprese anche artigiane o di servizi che esercitavano l'attività lavorativa nel centro storico alla data del terremoto o che vi intendono trasferirla od intraprenderla nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle norme urbanistiche.

La durata del vincolo di destinazione degli alloggi alla locazione degli alloggi e degli spazi produttivi o per servizi è di ____ anni (indicare il numero di anni di durata del vincolo (variabile da un minimo di 8 anni fino a un massimo di 15 anni).

Gli alloggi devono essere concessi in locazione a coloro che ne facciano richiesta ed abbiano i requisiti di priorità di cui al comma 1, entro 3 mesi dalla data di fine lavori. Trascorso tale termine senza che sia stato individuato il locatario, si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e successivi dell'art. 4 dell'Ordinanza n. 26 del 10 aprile 2014.

Se alla scadenza del periodo previsto per i due aggiornamenti successivi (30 giugno e 31 dicembre) di cui al comma 6 dell'art. 4 dell'Ordinanza n. 26 del 10 aprile 2014. il Comune non ha individuato alcun nucleo familiare interessato alla locazione, il proprietario può ricercare altri nuclei familiari interessati alla locazione od alla vendita differita alle condizioni comunque stabilite nella convenzione.

Nel caso in cui un alloggio dato in locazione si renda disponibile per il recesso del conduttore o per la cessazione d assicurando il rispetto delle priorità sopra indicate. Analogamente a quanto sopra descritto, nel caso in cui, entro tale termine, il soggetto beneficiario non riesca ad individuare un nuovo conduttore, ne dà comunicazione al Comune in cui è localizzato l'alloggio, che provvederà a segnalare all'operatore i soggetti interessati entro 3 mesi dal ricevimento della comunicazione.

Il contratto di locazione o l'atto di assegnazione in godimento deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario/assegnatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Nel caso di Cooperative di Abitazione gli alloggi acquistati e recuperati possono essere assegnati in locazione, anche differita, ai propri soci.

Nel caso di alloggi dati in locazione a nuclei familiari segnalati dal Comune operano fondi di garanzia costituiti presso le Acer o gli stessi Comuni per la copertura degli oneri derivanti da ritardati o mancati pagamenti del canone di locazione o per danni arrecati all'alloggio.

La durata del vincolo di destinazione alla locazione decorre dalla data di fine lavori

Art. 11

Durata della convenzione.

La convenzione vincola il Soggetto proprietario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni _____ dalla data della stipulazione.

La durata della convenzione non può essere inferiore a ----- anni.

Art. 12

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 del Soggetto proprietario.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal Soggetto proprietario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art. 13

Controlli e sanzioni.

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei costi di realizzazione e dei canoni di locazione di cui agli artt. ----- della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla.

L'annullamento o la decadenza del titolo abilitativo, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.