

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI E LA SOCIETA' / COOPERATIVA / A.R.T.E. (indicare il soggetto attuatore previsto) PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO INSERITO NEL PROGRAMMA RIGENERAZIONE URBANA, EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO DEL COMUNE DI APPROVATO CON DELIBERAZIONE N.

Il giornodell'annoin davanti a me Dott. (Segretario comunale di oppure Notaio) sono comparsi:

- il Sig.....nato a nella sua qualità di Dirigente responsabile del Servizio del Comune di il quale agisce in virtù di provvedimento comunale, da una parte,

e

- il Sig. nato anella sua qualità di legale rappresentante della Società/ Cooperativa/A.R.T.E. con sede in, detto anche "Soggetto Attuatore", dall'altra parte, i quali:

PREMESSO

1. che con avviso approvato con **delibera di Giunta della Regione Liguria n.995 del 1 agosto 2014** è stato emanato il bando "Programma rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico";
2. che negli interventi ammessi a finanziamento nell'ambito dei Programmi rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico sono presenti le seguenti tipologie di offerta abitativa a favore di nuclei familiari in possesso di determinati requisiti soggettivi, cui corrispondono le seguenti misure di contributo:
 - alloggi ERP o Inclusione Sociale, con vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale *perenne*, contributo massimo 80% del costo ammissibile;
 - canone moderato in locazione permanente, con vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale *perenne*, contributo massimo 55% del costo ammissibile;
 - canone moderato a termine (CM), con vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale *minimo 25 anni*, contributo massimo 45% del costo ammissibile;
 - alloggi temporanei (AT), con vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale *minimo 25 anni*, contributo massimo 40% del costo ammissibile;
 - canone moderato a termine o con patto di futura vendita (CM), con vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale *minimo 15 anni*, contributo massimo 30% del costo

ammissibile;

- alloggi temporanei (AT), con vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale *minimo 15 anni*, contributo massimo 25% del costo ammissibile;
3. che con decreto dirigenziale Settore Programmi Complessi Regione Liguria n. 3897 del 10/12/2014 sono state, tra l'altro, definite le modalità per la concessione ed erogazione da parte di Fi.L.S.E. S.p.A. dei contributi previsti dalla citata D.G.R. n. 995/2014;
 4. che, agli esiti di procedura ad evidenza pubblica e di ammissibilità determinata da Fi.L.S.E. S.p.A., con decreto direttoriale n. 473 del 24 dicembre 2014 la Regione Liguria ha approvato il Programma presentato dal Comune di Portovenere (d'ora innanzi "il Programma");
 5. che, secondo le procedure previste al punto 6.3 del citato bando di cui alla D.G.R. n. 995/2014 il Comune di Portovenere, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 27 luglio 2015, ha approvato il complessivo Studio di fattibilità della proposta di Programma, predisposto a cura di I.R.E. S.p.A., d'intesa con l'Amministrazione regionale, Fi.L.S.E S.p.A. e Comune (d'ora innanzi "lo Studio di Fattibilità del Programma");
 6. che il menzionato Studio di Fattibilità del Programma prevede la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione e cambio d'uso del fabbricato precedentemente adibito all'ex scuola primaria "G.Pascoli" per la realizzazione di 10 alloggi di edilizia sociale (d'ora innanzi "l'Intervento") così suddivisi:
 - N. 6 alloggi a Canone Moderato con Patto di Riscatto a 10 anni ex art. 5 DPCM 16 luglio 2009 e art. 17 della l.r. n. 38/2007, con vincolo di destinazione d'uso ad edilizia sociale per una durata di 25 anni;
 - N. 4 alloggi a Canone Moderato per 25 anni ex art. 15 della l.r. n. 38/2007;
 7. che il menzionato Programma prevede, a fronte della realizzazione degli alloggi di edilizia sociale di cui al punto precedente, la concessione al soggetto attuatore di un contributo in conto capitale dell'importo di Euro 300.000,00, quantificato sulla base del costo previsto di intervento e delle percentuali di contributo e dei costi ammissibili previsti dalla citata D.G.R. n. 995/2014;
 8. Con Deliberazione n. 42 del 14 dicembre 2016 il Comune di Porto Venere ha provveduto ad approvare l'inserimento dell'Immobile oggetto della presente convenzione nel piano delle Alienazioni anno 2016/2017.
 9. che, il Comune di Portovenere con convenzione stipulata in data 20 ottobre 2016 con I.R.E. S.p.A. (di seguito IRE) ha affidato l'incarico alla stessa di Centrale di Committenza per lo svolgimento della procedura di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore dell'Intervento a cui, con separato atto da sottoscrivere a valle della presente convenzione, vengono ceduti i seguenti diritti reali:
 - la piena proprietà della parte del fabbricato relativa ai sei alloggi da locare a canone

moderato con patto di riscatto a 10 (dieci) anni decorrenti dalla data in cui gli alloggi saranno assegnati ai rispettivi conduttori;

- il diritto di superficie - che avrà termine decorsi 10 (dieci) anni decorrenti dalla data in cui gli alloggi saranno assegnati ai rispettivi conduttori - sulla parte del fabbricato relativa ai quattro alloggi da locare a canone moderato, che alla scadenza tornerà in piena proprietà al Comune, che, quindi, proseguirà nella gestione a canone moderato per la restante durata del vincolo locativo a canone moderato derivante dal contributo regionale utilizzato;

10. che il Soggetto Attuatore è stato individuato a seguito della procedura di evidenza pubblica indetta da I.R.E. con provvedimento n. in data, nell'ambito della quale ha presentato apposita offerta tecnico-economica vincolante;
11. che la cessione è vincolata all'impegno, supportato da idonee garanzie, del soggetto attuatore:
 - di effettuare l'investimento per la ristrutturazione e riconversione ad Edilizia residenziale sociale dell'intero fabbricato e delle aree di pertinenza previsto dallo Studio di Fattibilità del Programma, anche utilizzando il contributo concesso da Fi.L.S.E. S.p.A.;
 - di gestire per 10 anni gli alloggi ai canoni, prezzi e condizioni stabiliti dal Comune in coerenza con il contributo regionale utilizzato, sulla base di apposita convenzione, nonché di applicare per gli alloggi da locare con patto di riscatto prezzi e condizioni parimenti stabiliti nella apposita convenzione;
12. che dall'oggetto dei diritti ceduti al soggetto attuatore sono esclusi la proprietà e i proventi connessi all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura della scuola, che rimane quindi di proprietà del Comune;
13. che la presente Convenzione è volta a regolamentare la cessione dei diritti reali del fabbricato in oggetto e l'attuazione dell'Intervento, così come previsto dallo Studio di Fattibilità del Programma, da parte della Società / Cooperativa / A.R.T.E. nella veste di Soggetto Attuatore individuato con la procedura di cui sopra, consistente nella realizzazione di n. 10 alloggi da realizzare secondo il cronoprogramma allegato sub 1;
14. che gli obblighi della presente convenzione dovranno essere trasferiti – ai fini della validità dell'atto di compravendita – a ciascuno degli assegnatari dei sei alloggi a Canone Moderato con Patto di Riscatto, a seguito dell'esercizio del riscatto alla scadenza del termine di 10 anni e conseguente trasferimento della proprietà agli assegnatari degli alloggi medesimi.

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

1. - La presente Convenzione è volta a disciplinare:

1.1 le modalità di cessione dei diritti immobiliari di cui al punto 9 delle premesse relativi al fabbricato da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale

1.2 l'attuazione e la gestione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale attraverso:

- a.- la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore dell'Intervento, come previsto nello Studio di Fattibilità del Programma, di ristrutturazione del fabbricato dell'ex scuola "G. Pascoli" nella frazione Fezzano del Comune di Portovenere, censito al Catasto foglio, mappali e meglio identificato in contorno ----- nella planimetria catastale allegata sub...., di cui il Soggetto Attuatore acquisirà la titolarità in quota parte del diritto di proprietà ed in quota parte del diritto di superficie in virtù di quanto previsto dalla presente convenzione, per la realizzazione di n. 10 alloggi residenziali aventi le caratteristiche indicate nella seguente tabella:

CALCOLO SCR			
Destinazione funzionale	Superficie utile (mq)	SUR – superficie utile riconoscibile (mq)	S.L.A.
PIANO TERRA			
Unità 1 – 2 utenti	38.42	38.42	
Unità 2 – 2 utenti	46.23	42.00	
PIANO PRIMO			
Unità 3 – 3 utenti	58.88	58.88	
Unità 4 – 2 utenti	48.17	42.00	
Unità 5 – 3 utenti	63.78	63.78	
Unità 6 – 3 utenti	58.94	58.94	
PIANO SECONDO			
Unità 7 – 3 utenti	58.88	58.88	
Unità 8 – 2 utenti	48.17	42.00	
Unità 9 – 3 utenti	63.78	63.78	
Unità 10 – 3 utenti	58.94	58.94	
Totale SUR	544,19	527.62	
SNR (misurata < 45% SUR)		53.40	
Totale SCR (SUR + 60% SNR)		559.66	

- b.- la gestione da parte del Soggetto Attuatore del Servizio di locazione ad uso residenziale a "canone moderato" ex art. 15 l.r. n. 38/2007 dei quattro alloggi detenuti in diritto di superficie – indentificati nelle Unità nn. – a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 nonché degli eventuali requisiti integrativi stabiliti con il Provvedimento Comunale di approvazione del bando per l'assegnazione di cui al successivo art. 5, per il periodo di anni dieci decorrenti dall'inizio della locazione, secondo le modalità in appresso specificate;

- c.- la gestione da parte del Soggetto Attuatore del Servizio di locazione ad uso residenziale a "canone moderato con patto di riscatto" ex artt. 15 e 17 l.r. 38/2007 dei sei alloggi detenuti in proprietà – identificati nelle Unità nn. – a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 nonché degli eventuali requisiti integrativi stabiliti con il Provvedimento Comunale di approvazione del bando per l'assegnazione di cui al successivo art. 5, per il periodo di anni dieci decorrenti dall'inizio della locazione – fermo restando il vincolo di edilizia residenziale sociale sugli alloggi per un periodo complessivo di 25 anni –, secondo le modalità in appresso specificate;
 - d.- l'attivazione, da parte del Comune, della procedura rivolta all'erogazione a favore del Soggetto Attuatore, a titolo di compensazione per l'espletamento del Servizio suddetto, del finanziamento concesso da Fi.L.S.E. S.p.A. per conto di Regione Liguria per la realizzazione dell'Intervento per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 - a fronte del costo riconoscibile previsto nello Studio di Fattibilità del Programma di Euro - e comunque entro l'importo massimo derivante dall'applicazione ai sensi della D.G.R. n. 995/2014 al costo riconoscibile dell'intervento della percentuale di contributo del 30% per gli alloggi a "canone moderato con patto di riscatto" e del 45% per gli alloggi a "canone moderato", fermo restando che il costo residuo non coperto da contributo sarà finanziato direttamente dal Soggetto Attuatore o da altri soggetti individuati a sua cura e spese;
 - e.- la compensazione degli oneri del Servizio di locazione a "canone moderato" mediante i cofinanziamenti di cui sub d, ed i seguenti eventuali elementi:
 - riduzione o esonero del contributo per il rilascio del permesso di costruire ex art. 39 legge regionale n. 16/2008, [cfr. art. 17, c. 2, lett. C del DPR 380/2001];
 - non applicazione dell'I.M.U. ai sensi dell'art. 13 comma 2 lett. b) del D.L. 06.12.2011 n. 201 e ss.mm.ii., in quanto trattasi di fabbricato destinato ad alloggi sociali rientranti nella definizione di cui all'art. 1 comma 3 del D.M. 22.04.2008 pubblicato sulla G.U.R.I. n. 146 del 24.06.2008.
2. - Per quanto non espressamente disciplinato nel presente atto si applicano, oltre alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia, le disposizioni particolari contenute nella l.r. n. 38/2007 e nella deliberazione della Giunta Regionale n. 995/2014 e relativi allegati negli atti nella stessa richiamati, che il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere ed

accettare integralmente ancorché qui non materialmente allegati.

3. - Costituisce, inoltre, parte integrante e sostanziale della presente convenzione l'offerta tecnico-economica vincolante presentata dal Soggetto Aggiudicatario nell'ambito della procedura di evidenza pubblica di cui al punto 10 delle premesse.
4. L'Intervento oggetto della presente Convenzione verrà realizzato solo dopo che il Comune di Porto Venere avrà rilasciato il relativo titolo abilitativo. La durata e l'efficacia del titolo abilitativo è disciplinata dalle previsioni di cui al D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Gli alloggi dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia e possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche specificate nello studio di fattibilità posto a base di gara come eventualmente migliorato nell'offerta tecnica.
6. Il Comune di Porto Venere potrà in qualsiasi momento far eseguire ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dell'intervento edilizio alle previsioni progettuali abilitate, o a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso, e di verificarne la corrispondenza delle caratteristiche costruttive e tipologiche indicate nello studio di fattibilità posto a base di gara come eventualmente migliorato nell'offerta tecnica, con quelle effettivamente realizzate.

Art. 2 - Durata della Convenzione

1. - La Convenzione ha durata temporale compresa dalla data di sottoscrizione del presente atto fino al termine del periodo di vincolo ad edilizia residenziale sociale degli alloggi a "canone moderato" ed a "canone moderato con diritto di riscatto" di anni 25 (venticinque), il quale inizierà a decorrere dal momento in cui ciascuno degli alloggi previsti dall'intervento sarà terminato, agibile ai sensi di legge e assegnato ai rispettivi conduttori.

Art. 3 - Cessione al Soggetto Attuatore dei diritti reali sul fabbricato

1. - Il Comune di Porto Venere si impegna a cedere al Soggetto Attuatore, con atto pubblico nelle forme di legge, i seguenti diritti immobiliari:
 - la piena proprietà della parte del fabbricato relativa ai sei alloggi da locare a canone moderato con patto di riscatto a 10 (dieci) anni decorrenti dalla data in cui gli alloggi saranno assegnati ai rispettivi conduttori;
 - il diritto di superficie - che avrà termine decorsi 10 (dieci) anni decorrenti dalla data in cui gli alloggi saranno assegnati ai rispettivi conduttori - sulla parte del fabbricato relativa ai quattro alloggi da locare a canone moderato, che alla scadenza tornerà in piena proprietà

al Comune, che, quindi, proseguirà nella gestione a canone moderato per la restante durata del vincolo locativo a canone moderato derivante dal contributo regionale utilizzato;

2. - L'impegno di cui al punto precedente è subordinato alla predisposizione e formale presentazione al Comune, entro il termine indicato nel cronoprogramma allegato all'offerta presentata nell'ambito della procedura di cui al punto 10 delle premesse, del progetto e di tutta la documentazione tecnica-amministrativa necessaria ai fini della richiesta del titolo edilizio-abilitativo per l'autorizzazione dell'Intervento di riconversione ad edilizia residenziale sociale del fabbricato. Il Comune si impegna, per quanto di propria competenza, ad istruire tempestivamente, nel rispetto delle vigenti norme e procedure in materia, la richiesta di titolo edilizio abilitativo presentata dal Soggetto Attuatore.
3. - Nel caso in cui non venga rispettato il termine di cui sopra per la presentazione del progetto e qualora ciò determini la revoca del finanziamento di cui al punto 7 delle premesse, il Comune sarà svincolato da qualsiasi obbligo e la presente convenzione si intenderà risolta, con diritto per il Comune di incamerare la cauzione definitiva prestata ai sensi del bando di gara e fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno patito.
4. - L'atto di cessione sarà stipulato entro 30 giorni dal rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'attuazione dell'Intervento. Tutte le spese, imposte e tasse propedeutiche e conseguenti alla stipula faranno carico al Soggetto Attuatore, ivi comprese, tra le altre, quelle relative alle pratiche catastali necessarie.
5. - Con l'atto di cessione verranno idoneamente regolamentate le modalità per l'utilizzo e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico posto sulla copertura della scuola che rimane di proprietà del Comune ed è escluso dai beni oggetto di cessione.

Art. 4 - Obblighi di Gestione del Soggetto Attuatore

1. - Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a) a realizzare l'intervento edilizio di cui all'art. 1, comma 1.2.a, in conformità agli indirizzi contenuti nello Studio di Fattibilità del Programma approvato dal Comune, nel rispetto del cronoprogramma presentato con l'offerta nell'ambito della procedura di cui al punto 10 delle premesse ed allegato sub alla presente convenzione, entro il termine del quale gli alloggi dovranno essere dichiarati agibili ed essere disponibili per la locazione. In particolare i lavori dovranno essere iniziati entro 24 mesi dalla comunicazione di Fi.L.S.E. S.p.A. della concessione del finanziamento, avvenuta il giorno 6 agosto 2015, pena la revoca dello stesso;
 - b) a concedere in locazione a canone moderato gli alloggi oggetto dell'Intervento secondo

le modalità contrattuali di cui all'art. 2, comma 3, L. n. 431/98, aventi durata di anni tre più due rinnovabili, a conduttori aventi i requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 nonché degli eventuali requisiti integrativi stabiliti con il Provvedimento Comunale di approvazione del bando per l'assegnazione di cui al successivo art. 5. La prima locazione, per l'intero intervento, dovrà avere inizio entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di liquidazione a saldo del contributo;

- c) ad applicare il "canone moderato" di cui al seguente art. 6 e ad allegare a ciascun contratto di locazione copia della presente Convenzione;
- d) a inviare al Comune i contratti o rinnovi di locazione, trasmettendone copia entro 30 gg dalla sottoscrizione;
- e) ad applicare le seguenti condizioni ai contratti di riscatto stipulati con gli assegnatari dei sei alloggi a "canone moderato con diritto di riscatto" di cui al precedente art. 1 comma 1.2.c):
 - 1. il prezzo base di cessione dell'immobile fissato nel contratto non dovrà essere superiore, sulla base di quanto indicato nell'offerta presentata nell'ambito della procedura di evidenza pubblica di cui al punto 10 delle premesse, all'applicazione del prezzo unitario di € a metro quadro di superficie commerciale, misurata secondo le modalità previste dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98;
 - 2. l'acconto prezzo richiesto all'assegnatario alla firma del contratto non deve essere superiore al 5% del prezzo base di cui al punto 1;
 - 3. il versamento periodico da computarsi in conto prezzo di riscatto richiesto all'assegnatario non deve essere superiore, per ciascun anno, al 2% del prezzo base di cui al punto 1, da ripartirsi in 12 rate mensili di pari importo;
 - 4. il prezzo di riscatto finale dovrà essere calcolato applicando all'importo prezzo residuo (detratti quindi i versamenti in acconto iniziale e periodici di cui ai precedenti punti 2 e 3) un tasso di indicizzazione non superiore al 75% dell'indice "FOI" dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie pubblicato dall'ISTAT;
 - 5. gli assegnatari con diritto di riscatto dovranno assumere, sino alla scadenza della validità venticinquennale della presente convenzione come stabilita al precedente articolo 2, i seguenti obblighi da riportare – a pena di decadenza – nel contratto di acquisto da stipularsi per atto pubblico a seguito dell'esercizio del riscatto:
 - I) trasferire la residenza nell'alloggio, come prima casa per sé ed il proprio nucleo familiare, e non venderlo o locarlo se non previa autorizzazione del Comune da

concedersi solo in presenza di motivi gravi sopravvenuti e documentati;

- II) in caso di locazione, previamente autorizzata ai sensi del precedente punto I), a cedere in locazione l'alloggio secondo quanto stabilito alla precedente lett. b), applicando il "canone moderato" di cui all'art. 6;
- III) in caso di vendita, previamente autorizzata ai sensi del precedente punto I), a cedere l'alloggio a soggetti aventi i requisiti di cui alla precedente lett. b), applicando un prezzo di vendita non superiore al prezzo base di cui al precedente punto 1 rivalutato con un tasso di indicizzazione non superiore al 75% dell'indice "FOI" dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie pubblicato dall'ISTAT. Negli atti di trasferimento degli alloggi deve esser inserita la clausola da confermare per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c. e da riportare nelle note di trascrizione, in cui gli acquirenti dichiarino di conoscere e di accettare la presente convenzione e specificamente si impegnino a subentrare nei diritti e negli obblighi relativi al prezzo di rivendita, al canone di locazione e alla destinazione dell'immobile ad abitazione; copia di ciascuna nota di trascrizione nonché dell'atto di compravendita dovranno essere inviati al Comune con lettera raccomandata entro tre mesi dalla data di ogni trasferimento;
- IV) in caso di vendita il Comune di Portovenere avrà diritto di prelazione, alle condizioni previste dalla presente convenzione, che potrà essere esercitato in sede di adozione del provvedimento di autorizzazione alla vendita di propria competenza di cui al precedente punto I);
- f) a mantenere gli immobili oggetto della presente Convenzione in stato di buona conservazione ed efficienza provvedendo a proprie spese ai necessari interventi di straordinaria manutenzione, fermo restando che la manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore nel rispetto degli "accordi per il territorio" stipulati ai sensi della L. n. 431/1998 per il Comune di appartenenza o, in mancanza, per quello più vicino;
- g) a consentire al Comune, alla Regione Liguria ed a Fi.L.S.E. S.p.A. tutti gli opportuni controlli necessari a verificare l'osservanza del Programma e degli obblighi del Soggetto Attuatore relativi alla realizzazione degli alloggi ed al Servizio di locazione, mettendo a disposizione tutta la documentazione necessaria, consentendo gli accessi richiesti e fornendo la opportuna collaborazione.

- 2.- Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto saranno locati entro 60 giorni dal momento del recesso o dalla data di cessazione. L'operatore deve comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta cessazione del

contratto per la successiva individuazione del nuovo inquilino ai sensi dell'art. 5.

- 3.- E' facoltà del Soggetto Attuatore, previo benestare del Comune, che potrà negarlo soltanto per gravi e comprovati motivi, affidare la gestione del rapporto locativo con il conduttore ad un terzo, fermo restando che il Soggetto Attuatore sarà unico e diretto responsabile nei confronti della Regione e del Comune dell'attuazione della Convenzione e del rispetto degli obblighi ivi previsti.

Art. 5 - Verifica dei requisiti soggettivi del conduttore e assegnazione degli alloggi.

- 1.- Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé ed aventi causa ad assegnare gli alloggi in locazione, secondo la graduatoria stilata dal Comune a seguito di apposito bando, a conduttori che si impegnino ad abitarvi insieme ai componenti del proprio nucleo familiare. Il conduttore ed i componenti del suo nucleo familiare dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 nonché degli eventuali requisiti integrativi stabiliti con il Provvedimento Comunale di approvazione del bando, da accertarsi previamente ad opera del Comune.

Art. 6 - Determinazione del canone moderato

- 1.- Gli alloggi realizzati in virtù della presente Convenzione dovranno essere concessi in locazione a "canone moderato", come determinato ai sensi dei criteri di cui al paragrafo 1 punti 5 e 6 dell'allegato A della D.G.R. n. 948/2010 e secondo quanto indicato nell'offerta presentata nell'ambito della procedura di cui al punto 10 delle premesse, nella seguente misura: €..... € a metro quadro di superficie commerciale, misurata secondo le modalità previste dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98

Art. 7 - Obblighi del Comune

- 1.- Salvo quanto specificato nelle altre parti della presente Convenzione, il Comune acquisisce dal Soggetto Attuatore le coordinate bancarie (IBAN) e la documentazione di cui ai successivi commi 2, 3 e 4, necessaria alla liquidazione del contributo concesso ai sensi della D.G.R. n. 995/2014. Il Comune provvede quindi a trasmettere la documentazione sopraindicata a Fi.L.S.E. S.p.A. contestualmente alla richiesta di liquidazione del finanziamento.
- 2.- La documentazione attestante l'inizio dei lavori, che rappresenta la certificazione per la

richiesta della prima rata del contributo (pari al 40% del contributo concesso, rideterminato a seguito degli eventuali ribassi contrattuali), è costituita da:

- a) attestazione del RUP di avvenuto inizio dei lavori, rilasciata a seguito della consegna di idonea documentazione da parte del soggetto attuatore;
- b) attestazione della messa in opera del cartello di cantiere ai sensi della D.G.R. n. 1148 dell'11 ottobre 2002;
- c) attestazione del Comune (RUP) che sono state prestate le garanzie di cui [all'articolo 9](#);

3.- La documentazione a supporto della richiesta di liquidazione riguardante la 2^a rata di contributo (fino al raggiungimento dell'80% del contributo concesso, rideterminato a seguito degli eventuali ribassi contrattuali e delle possibili varianti in corso d'opera approvate a norma di legge) è costituita da:

- a) dichiarazione del RUP attestante il raggiungimento dello stato di avanzamento dei lavori pari o superiore al 50% dell'intero appalto, rilasciata a seguito della consegna di idonea documentazione da parte del soggetto attuatore;
- b) dichiarazione relativa ad eventuali perizie di varianti in corso d'opera approvate ai sensi di legge;

4.- La documentazione attestante l'avvenuta fine dei lavori, che rappresenta la certificazione per la richiesta del saldo del contributo rideterminato sulla base del consuntivo delle spese effettivamente sostenute, è costituita da:

- a) documentazione attestante l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori ovvero la dichiarazione di fine lavori;
- b) attestazione di avvenuto rilascio del certificato di agibilità o di non necessità del rilascio stesso (D.P.R. 380/01 e l.r. 16/08);
- c) quadro economico a consuntivo, corredato dal riepilogo delle spese sostenute;
- d) documentazione illustrativa, anche fotografica, dell'intervento realizzato;

In riferimento alle opere di cui agli artt....gli Operatori e/o loro successivi aventi causa è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia, nonché di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro.

A tali fini l'Amministrazione potrà procedere a richiedere alla Prefettura competente la documentazione antimafia relativa all'operatore, ai sensi dell'art. 83 D.Lgs. 159/11 e s.m.i.

5.- E' fatta salva la facoltà della Fi.L.S.E. S.p.A. di procedere, prima del trasferimento dei contributi, alla verifica della regolarità delle opere e della conformità al progetto approvato.

- 6.- Il Comune, oltre al controllo edilizio della regolarità dei lavori, avrà diritto in ogni momento di verificare lo stato di avanzamento dei lavori e del rispetto del cronoprogramma.
- 7.- Il Comune si impegna, altresì, a verificare l'avvenuta locazione degli alloggi entro novanta (90) giorni dalla liquidazione a saldo del contributo, comunicandone l'esito alla Regione.
- 8.- Ad ogni rinnovo contrattuale di locazione il Comune procede alla verifica della permanenza dei requisiti soggettivi in capo al conduttore dell'alloggio convenzionato.

Art. 8 - Vendita degli immobili

- 1.- La vendita da parte del Soggetto Attuatore dei n. 6 alloggi di cui al precedente art. 1, comma 1.2.c, terminati o in corso di realizzazione, in pendenza del vincolo di destinazione alla locazione a "canone moderato con diritto di riscatto", potrà avvenire esclusivamente nel rispetto dei seguenti obblighi:
 - a) verifica preventiva da parte del Comune sul soggetto acquirente in merito al possesso dei requisiti individuati nell'allegato E del Programma Quadriennale Regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale approvato con D.C.R. n. 9 del 28 aprile 2009;
 - b) cessione in blocco ad un unico soggetto di tutti gli alloggi appartenenti ad un medesimo edificio e realizzati in virtù del finanziamento pubblico;
 - c) trasferimento di tutti gli obblighi già sorti e/o che sorgeranno in forza della presente Convenzione all'acquirente che assumerà la veste di nuovo Soggetto Attuatore e resterà solidalmente obbligato con il venditore per l'adempimento di tutti gli obblighi sorti anteriormente alla vendita, con espressa menzione di ciò nell'atto di trasferimento soggetto a trascrizione;
 - d) preventiva notifica del contratto preliminare di compravendita al Comune e alla Regione Liguria i quali, con priorità del Comune, avranno diritto, entro sessanta giorni (60), di esercitare il diritto di prelazione a parità di prezzo per l'acquisto. In ogni caso il Comune deve tempestivamente comunicare alla Regione le proprie determinazioni. Il diritto di prelazione da esercitare nel termine suddetto potrà dalla Regione essere ceduto ad una ARTE.

Art. 9 - Revoca del cofinanziamento regionale

1. - Il Comune è obbligato a tenere tempestivamente informato il Soggetto Attuatore dell'avvio, da parte della Fi.L.S.E. S.p.A., del procedimento volto alla pronuncia della revoca del

cofinanziamento regionale ai sensi dell'art. 9 del bando allegato alla D.G.R. n. 995/2014

2. - Le somme ottenute dal Soggetto Attuatore a titolo di contributo dovranno essere restituite maggiorate degli interessi legali calcolati con decorrenza dal momento dell'ottenimento delle somme medesime.

Art. 10 - Revoca della convenzione e clausola risolutiva espressa

1. Il mancato rispetto degli obblighi da parte dell'assegnatario comporterà sanzioni e, in casi riguardanti la mancata o parziale attuazione del progetto, la revoca dell'assegnazione.
2. In particolare, il contratto sarà revocato, previa diffida, nei seguenti casi:
 - a. qualora l'assegnatario non predisponga il progetto per la richiesta del titolo edilizio abilitativo entro il termine di 30 giorni dalla consegna dell'immobile;
 - b. qualora l'assegnatario non avvii i lavori entro il 6 agosto 2017;
 - c. qualora l'assegnatario non destini l'immobile alla realizzazione del progetto presentato in sede di selezione;
 - d. qualora l'assegnatario non rispetti uno o più obblighi indicati nello schema di convenzione e/o negli atti di gara;
 - e. esegua i lavori in difformità al titolo edilizio.
3. La presente convenzione ed ogni pagamento inerente è risolutivamente condizionato all'eventuale esito negativo/ostativo delle verifiche antimafia in corso, ai sensi dell'art. 92.3 del D.Lgs. n. 159/2011 in caso di informazioni antimafia interdittive anche emesse successivamente alla stipula della stessa, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 159/2011.

Art. 11 - Garanzie finanziarie del rispetto degli obblighi convenzionali e polizze

1. - Ai sensi del punto 5.8 del citato D.D. n. 3897/2014, a garanzia del pagamento delle somme dovute nel caso di revoca dei cofinanziamenti regionali ai sensi del precedente [art. 8](#), il Soggetto Attuatore, ad esclusione delle ARTE e delle Società a totale partecipazione pubblica, dovrà consegnare al Comune sede di intervento, quale condizione per il pagamento della prima rata del finanziamento, fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa fideiussoria rilasciata da primario istituto di credito – escutibile a prima richiesta e senza il beneficio di preventiva escussione ex art. 1944 cod. civ. a favore della Fi.L.S.E. S.p.A., per importo pari al 100% del cofinanziamento concesso. La garanzia prevederà il pagamento a prima richiesta da parte di Fi.L.S.E. S.p.A., entro quindici giorni (15) dall'istanza da effettuare mediante lettera raccomandata, e la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore ex art. 1944 Cod. Civ. ed avrà validità pari alla durata dei lavori prevista dal

cronoprogramma, incrementata di trecentosessanta giorni (360) e non inferiore a centoottanta giorni (180) dal collaudo/certificato di regolare esecuzione e dall'agibilità e fino all'effettivo utilizzo, con obbligo di rinnovo automatico, per almeno centottanta giorni (180), qualora prima di ogni scadenza la FI.L.S.E. non abbia autorizzato lo svincolo.

La garanzia fideiussoria potrà essere escussa nei seguenti casi:

- a) avvenuto accertamento della difformità delle opere, rispetto a quanto indicato nelle certificazioni e attestazioni presentate;
- b) avvenuto accertamento di difformità non sanabili, rispetto agli impegni assunti dal Comune proponente;
- c) revoca del finanziamento per mancato utilizzo degli alloggi oggetto di intervento decorso il termine di novanta giorni (90) dalla liquidazione del saldo;
- e) è data facoltà di rinunciare, in qualsiasi momento, al cofinanziamento già erogato; in tal caso l'autorizzazione allo svincolo delle polizze fideiussorie sarà effettuato non appena avvenuto l'accredito presso la FI.L.S.E. della somma erogata, maggiorata degli interessi legali maturati dalla data di erogazione a quella di restituzione.

2. A garanzia degli impegni assunti con la presente convenzione relativi alla completa attuazione dell'investimento il Soggetto Attuatore ha prestato apposita garanzia fideiussoria (cauzione definitiva) numero _____ in data _____ rilasciata dalla società _____ con sede in _____ per l'importo di Euro _____.

Detta garanzia potrà essere svincolata parzialmente al momento dell'accertamento da parte del Comune di Portovenere della effettuazione del 50% dell'investimento previsto nello studio di fattibilità. La fideiussione sarà svincolata tramite comunicazione per iscritto da parte del Comune di Porto Venere a seguito della conclusione dei lavori di riconversione ad uso abitativo del fabbricato e del conseguente rilascio del certificato di agibilità.

3. L'operatore si impegna a presentare al Comune di Portovenere, prima della stipula dell'atto di trasferimento dei diritti immobiliari polizza assicurativa contro danni per qualunque rischio assicurabile (polizza "all risks"), da parte di primaria compagnia assicurativa, a garanzia di tutte le opere ed i beni oggetto di riqualificazione, nonché polizza assicurativa che garantisca cose e persone da eventuali danni derivanti dall'esercizio delle attività che saranno svolte nell'area di intervento e nell'immobile oggetto di riqualificazione.

Art. 12 – Certificato di destinazione urbanistica

- 1.-- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, viene allegato alla presente Convenzione sotto la lettera "L" certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Portovenere in data -- ----- n. 0-----/201- R.I. Le parti

dichiarano che successivamente a siffatta data non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

Art. 13 - Trascrizione - Spese della presente Convenzione

1. - La presente Convenzione verrà registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere al Comune entro 60 gg dalla Stipula copia dell'atto registrato.
2. - Le spese di registrazione ed ogni altra fiscale relativa al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 13 -Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a trasferire ai suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, che pertanto dovrà essere richiamato in ogni atto di trasferimento della proprietà degli immobili interessati dalla presente Convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore rimane comunque solidalmente obbligato con la parte acquirente fin tanto che quest'ultima non abbia assunto in toto tutte le obbligazioni in capo all'attuale Soggetto Attuatore.

Art. 14 – Controversie

1. - Ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione della presente Convenzione che non venga bonariamente definita da un Collegio di conciliazione formato da due componenti nominati rispettivamente dalle parti ed il terzo d'intesa tra i primi due o, in mancanza di intesa, dal Presidente del Tribunale di, verrà devoluta alla Magistratura ordinaria o a quella Amministrativa secondo le rispettive competenze.

Allegati:

1. Cronoprogramma

per il Comune

.....

per la Società/Cooperativa/ARTE *(indicare il soggetto attuatore previsto)*

.....

Schema di convenzione

l'Ufficiale rogante