



ASTE GIUDIZIARIE
In data 23.12.2010
n. 11730/RE

PRESIDENZA
STRUTTURA ACQUISTI CONTRATTI E PATRIMONIO
Inserito nella Raccolta Convenzioni e Contratti



**CONVENZIONE PER UNITA' ABITATIVE
IN REGIME DI CANONE MODERATO E PATTO DI FUTURA VENDITA IN
COMUNE DI ALBAVILLA (CO)**



INDICE

1.	Premesse e Definizioni.....	3
2.	Obblighi di Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG) (Decisione 28/11/2005/842/CE)	4
3.	Oggetto.....	4
4.	Individuazione dei Destinatari e Gestione delle Unità abitative	4
5.	Ammontare del Canone.....	6
6.	Compensazione.....	7
7.	Bilancio di Compensazione	8
8.	Obblighi del Soggetto Attuatore.....	9
9.	Obblighi in caso di cessione	9
10.	Durata.....	10
11.	Garanzia.....	10
12.	Controlli	10
13.	Sistema Informativo e di Monitoraggio	10
14.	Clausola Risolutiva	11
15.	Penali	11
16.	Norma di rinvio	11
17.	Consenso al trattamento dei dati.....	11

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Regionale n.VIII/9279 dell'8 aprile 2009 sono stati approvati i criteri per la predisposizione dell'Invito a presentare proposte per il Programma Regionale Emergenza Casa e che con successivo Decreto del Dirigente di Struttura n. 3846 del 21 aprile 2009 è stato approvato l'Invito suddetto;
- la Giunta Comunale del Comune di Albavilla ha individuato la Aspromonte Società Cooperativa come Soggetto Attuatore ai fini di quanto richiesto dall'Invito a presentare proposte con atto n. 95 del 8 luglio 2009;
- il progetto presentato dalla Aspromonte Società Cooperativa è stato ammesso al cofinanziamento regionale con Decreto del Dirigente di Struttura n. 10439 del 14 ottobre 2009, per un importo pari ad Euro 440.173,41, successivamente rideterminato con Decreto del Dirigente di Struttura n. 4251 del 26 aprile 2010 in Euro 356.951,60, per la realizzazione di n. 7 unità abitative da destinare a locazione a canone moderato, ed in Euro 82.767,80, per la realizzazione di n. 3 unità abitative con patto di futura vendita;
- il progetto è stato realizzato e i relativi lavori sono ultimati in data 28 giugno 2010;
- per gli alloggi suddetti sono concluse le procedure di collaudo e che gli stessi risulteranno assegnabili una volta acquisiti da parte del soggetto attuatore tutte le certificazioni e autorizzazioni del caso;
- il Soggetto Attuatore si impegna a non mutare la destinazione urbanistica e la destinazione ad Erp dell'immobile oggetto del sopraddetto cofinanziamento (unità abitative a canone moderato) e della presente convenzione;
- il Comune ha comunicato con nota del 19.11.2010, prot. n. 9834, i valori di mercato per la tipologia di alloggi realizzata dal Soggetto Attuatore.

TUTTO CIÒ CONSIDERATO

REGIONE LOMBARDIA, Codice Fiscale n. 80050050154, con sede legale in Milano, Via F. Filzi n. 22, rappresentata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 7 luglio 2008, n. 20, dal Dirigente pro tempore della Struttura Attuazione programmi e strumenti finanziari innovativi, della Direzione Generale Casa, dott. Paolo Andrea Boneschi, titolare di tale Struttura in base alla Deliberazione della Giunta Regionale n. IX/48 del 26.05.2010;

il **COMUNE** di Albavilla, Codice Fiscale n. 00688320134 con sede legale in Via Piazza Roma n. 1, rappresentato dal Responsabile dell'Area Edilizia Urbanistica, Ing. Anna Bargna, autorizzato alla stipulazione del presente atto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 22.11.2010;

il **SOGGETTO ATTUATORE ASPROMONTE SOCIETÀ COOPERATIVA**, Partita I.V.A 00791380132, con sede legale a Como, in Lenticchia n. 11, Legale Rappresentante sig. Adriano Suozzo;

STIPULANO E CONVENGONO:**1. PREMESSE E DEFINIZIONI**

Le premesse costituiscono parte essenziale del presente atto essendo accettate dalle parti.

Ai fini del presente atto si intendono:

COMUNE:

soggetto cointeressato nell'attuazione delle politiche abitative e deputato al controllo delle attività dell'attuatore;

SOGGETTO ATTUATORE:

il soggetto realizzatore e/o gestore degli immobili cofinanziati da Regione Lombardia il quale sottoscrive la presente convenzione ed assume gli obblighi ivi previsti;

DESTINATARI:

i nuclei familiari aventi i requisiti di cui al successivo art. 4.

2. OBBLIGHI DI SERVIZIO DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG) (DECISIONE 28/11/2005/842/CE)

Trattandosi d'intervento di edilizia residenziale pubblica, qualificato come servizio di interesse economico generale (SIEG), il Soggetto Attuatore dichiara di accettare incondizionatamente gli obblighi previsti a tal fine per non incorrere in situazione di aiuti di stato vietati dalla disciplina comunitaria.

3. OGGETTO

Oggetto della presente convenzione è l'assegnazione e la gestione di n. 7 unità abitative da assegnarsi a canone moderato compresi nell'immobile situato nel Comune di Albavilla in Via Porro, cofinanziati da Regione Lombardia, nonché di n. 3 unità abitative da assegnare in locazione con patto di futura vendita.

Il Soggetto Attuatore attesta - e il Comune conferma - che l'intervento è stato realizzato nel rispetto delle regole e dei requisiti di tipo prestazionale dettagliati nel sottoallegato "B1" - Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto abitativo e della gestione di immobili da adibire a Servizi abitativi a Canone Convenzionato - approvato con DGR n. VIII/9060 del 04/03/2009.

I costi standard di realizzazione al metro quadro da sommarsi ai costi d'acquisto dell'area sono di Euro 1.250,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'unità abitativa.

La superficie dell'unità abitativa, per la quale occorre moltiplicare i costi al mq sia per il calcolo dell'affitto nei piani finanziari, sia per la determinazione dei costi di realizzazione, è la superficie commerciale così come di seguito definita:

- la superficie intera dell'unità abitativa - compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altra unità abitativa e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della cantina; la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%. A questa superficie vengono addizionati 10 mq per la realizzazione di box per ogni singola unità abitativa.

Il Soggetto attuatore si impegna, irrevocabilmente e per tutta la durata della convenzione, a destinare la totalità di n. 7 unità abitative alla locazione a canone moderato di cui all'art. 40 della L.R. n. 27/2009 e successive modificazioni e integrazioni (già art. 8 della L.R. n. 27/2007).

Per quanto riguarda le n. 3 unità abitative da assegnare con patto di futura vendita la durata della locazione non potrà essere inferiore a 8 anni.

4. INDIVIDUAZIONE DEI DESTINATARI E GESTIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE

L'individuazione dei Destinatari è effettuata dal Soggetto Attuatore, previa adeguata pubblicità all'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, del canone di locazione, della necessità della presenza dei requisiti, delle modalità di accertamento degli stessi e dei controlli, delle responsabilità e degli effetti di cui agli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000 consistenti in decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopradetto e delle sue caratteristiche. Il Soggetto Attuatore provvede ad effettuare una

pubblicazione su quotidiani locali ed adotta, eventuali, altre forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione immobiliare, oltre che sulla pagina internet www.casa.regione.lombardia.it

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a pubblicizzare **preventivamente** i criteri d'individuazione tra quanti presentano domanda e che comunque saranno rispettati i principi di trasparenza.

Ai fini dell'assegnazione di unità abitative le superfici utili di progetto (superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e interni, delle soglie di passaggio, dei vani e degli sguinci di porte e finestre) non potranno comunque essere inferiori alle superfici di riferimento minime ai fini dell'assegnazione delle unità abitative ERP di cui al rr 1/2004.

Si richiamano i requisiti previsti in Lombardia per l'accesso all'Erp per la locazione a canone moderato che attualmente sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione di unità abitativa Erp sia riconosciuto in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno come previsto dalla vigente normativa;
- b) i soggetti che hanno la residenza anagrafica o svolgono attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune alla data di pubblicazione del bando, hanno priorità nell'assegnazione delle unità abitative;
- c) assenza di precedente assegnazione in proprietà, immediata o futura, di unità abitativa realizzata con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'unità abitativa non sia perita senza dare luogo al risarcimento del danno;
- d) assenza di precedente assegnazione in locazione di un'unità abitativa di Erp, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'unità abitativa o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;
- e) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'unità abitativa eventualmente assegnata in precedenza in locazione semplice;
- f) Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE - Erp) e valori patrimoniali mobiliari e immobiliari del nucleo familiare non superiori a quanto indicato nell'Allegato 1, Parte III, punti 6, lett. b) e 7); sono ammessi ai bandi i richiedenti che presentino un ISEE - Erp compreso fra i 14.000,00 ed i 40.000,00 euro. E' possibile derogare il limite minimo di ISEE -- Erp;
- g) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità abitativa adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale e all'estero. È da considerarsi adeguata l'unità abitativa con una superficie convenzionale complessiva, data dalla superficie utile più il 20% per aree accessorie e servizi, nelle seguenti misure:

superficie convenzionale in mq			
superficie utile	superficie accessoria	superficie totale	componenti nucleo familiare
45	9	54	1 - 2
60	12	72	3 - 4
75	15	90	5 - 6
95	19	114	7 o più

- h) non sia stato sfrattato per morosità da unità abitative Erp negli ultimi 5 anni e abbia pagato le somme dovute all'ente gestore;

- i. non sia stato occupante senza titolo di unità abitative Erp negli ultimi 5 anni (L.R. n. 27/2009 e s.m.i.);
- j. i richiedenti devono avere la residenza o svolgere attività lavorativa in Lombardia da almeno 5 anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda (L.R. n. 27/2009 e s.m.i.);

I requisiti soggettivi debbono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quanto previsto dalle precedenti lettere c), d), e), g), h) e i) da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data della domanda, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto.

La durata del contratto di locazione a canone moderato è pari a quattro anni prorogabile tacitamente di quattro. Alla sua naturale scadenza non si provvede al rinnovo del contratto nel caso siano venuti meno i requisiti di permanenza o per morosità del destinatario. A tal fine nel contratto del destinatario, il Soggetto Attuatore, deve indicare che non si procederà al rinnovo del contratto alla sua scadenza qualora dalle verifiche effettuate venga riscontrata la presenza di una delle cause di decadenza di cui all'art. 18 del r.r. 1/2004 e s.m.i..

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non rispetti l'obbligo di non rinnovare il contratto all'assegnatario che perde i requisiti si applica la penale prevista al successivo art. 15 comma 2.

Il soggetto attuatore – almeno tre mesi prima della scadenza del contratto di locazione – dovrà richiedere ai destinatari una autocertificazione della permanenza dei requisiti per l'accesso. Tutte le autocertificazioni saranno inviate al Comune che effettuerà gli adeguati controlli. La mancata collaborazione dell'inquilino con il Soggetto Attuatore nella consegna della documentazione richiesta è causa di impossibilità di rinnovo del contratto.

In caso di riscontrata falsità delle autocertificazioni, il Comune comunica l'inefficacia del contratto all'inquilino ed al Soggetto Attuatore il quale procederà allo sgombero.

Inoltre il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere al Comune una relazione sullo stato di attuazione e/o conservazione dell'intervento, redatta in forma di autocertificazione, con le modalità previste agli artt. 46 e 47 del citato D.P.R. 28/12/2000 n. 445. Tale relazione sarà trasmessa con cadenza almeno quadriennale, entro il mese di marzo dell'anno successivo a quello cui si riferiscono i dati, a decorrere dall'anno di messa a disposizione delle unità abitative e per tutta la durata della convenzione.

A sua volta il Comune provvederà a trasmettere alla Regione copia di detta relazione, entro il successivo mese di giugno, illustrando, inoltre, gli esiti dei controlli effettuati e le informazioni utili per aggiornare l'anagrafe dell'utenza ai sensi degli artt. 27 e 28 del r.r. n. 1/2004 .

La Regione, al fine di garantire un'omogenea applicazione della disciplina, supporta i Comuni nella risoluzione dei casi problematici.

La locazione dovrà avvenire a seguito di pubblica selezione indicandone i criteri ed essere preceduta dalla sottoscrizione di regolare contratto. Il contratto di cui sopra può essere sostituito da comunicazione amministrativa al soggetto destinatario, fatte salve le disposizioni fiscali in materia.

5. AMMONTARE DEL CANONE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 27/2009 e successive modificazioni e integrazioni (già art. 8, comma 2, della L.R. 27/2007) il canone di locazione di un'unità abitativa è determinato nel piano economico finanziario presentato dal Soggetto Attuatore, in funzione delle caratteristiche dell'unità abitativa ed in misura tale da coprire, congiuntamente al contributo pubblico, gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione delle unità abitative e comunque non deve superare il 5% del costo di realizzazione al metro quadro per la superficie dell'abitazione.

Il canone annuo di locazione viene fissato per unità abitativa, in Euro 70,00 per ogni mq di superficie commerciale.

Il canone come sopra determinato è al netto delle spese condominiali, le quali saranno quantificate dalla Amministrazione del complesso.

Una volta definito il canone locatizio, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione annuale nella misura del 75 per cento dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo.

6. COMPENSAZIONE

L'ammontare economico del cofinanziamento dovrà essere soggetto a verifica di compensazione in conformità con la Decisione della Commissione Europea del 28 novembre 2005/842/CE.

Il principio base della compensazione è qui brevemente delineato:

- la **compensazione** non può eccedere quanto necessario per coprire i costi determinati dall'adempimento degli obblighi dei servizi d'interesse economico generale (SIEG), tenendo conto degli introiti relativi agli stessi nonché di un margine di utile ragionevole per l'adempimento di detti obblighi. La compensazione può comprendere interamente o in parte aumenti di produttività realizzati dal soggetto attuatore durante un periodo determinato e limitato senza modificare il livello qualitativo dei servizi fissati da Regione Lombardia. L'importo della compensazione comprende tutti i vantaggi concessi da Regione Lombardia mediante risorse regionali. I parametri di calcolo e la concessione delle compensazioni sono trasparenti;
- i **costi** da prendere in considerazione sono tutti i costi connessi al funzionamento del SIEG. I costi imputati al SIEG possono coprire tutti i costi variabili connessi alla fornitura del SIEG stesso, un contributo adeguato ai costi fissi ed una remunerazione adeguata dei capitali propri nella misura in cui essi sono destinati al SIEG. I costi relativi ad eventuali attività diverse dal SIEG devono coprire tutti i costi variabili, un contributo adeguato ai costi fissi e una remunerazione adeguata dei capitali propri. Tali costi non possono in alcun caso essere imputati al SIEG. Il calcolo dei costi deve essere effettuato conformemente ai principi contabili;
- le **entrate** da prendere in considerazione devono comprendere tutte le entrate percepite grazie al SIEG. Se il soggetto attuatore dispone di diritti esclusivi o speciali legati a un altro SIEG che produce utili superiori all'utile ragionevole o se beneficia di altri vantaggi concessi da Regione Lombardia o da altri soggetti, essi devono essere presi in considerazione, indipendentemente dalla loro quantificazione, e vanno aggiunti alle sue entrate. Inoltre gli utili percepiti da altre attività diverse da quelle del SIEG possono essere destinate interamente o in parte al finanziamento del SIEG ove ve ne fosse la necessità;
- per **utile ragionevole** si intende un tasso di remunerazione del capitale che tenga conto del rischio o dell'assenza di rischio d'impresa grazie all'intervento di Regione Lombardia in particolare se quest'ultima concede diritti esclusivi e speciali. Di norma questo tasso non deve superare il tasso medio, rilevato nel settore interessato, nel corso degli ultimi anni. Nei settori nei quali non esiste un'impresa comparabile all'impresa incaricata del SIEG il raffronto può essere effettuato con imprese situate in altri stati membri UE o se necessario con imprese di altri settori.

In fase di prima applicazione il margine utile ragionevole è fissato al 10%.

Il Soggetto Attuatore ha presentato un piano economico - finanziario (allegato al presente atto) con la dimostrazione ex ante che la differenza tra le entrate e i costi sarà inferiore o uguale al margine utile ragionevole sopra fissato. Successivi controlli saranno eventualmente effettuati allo scadere dei contratti di locazione, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12.

Alla luce delle caratteristiche proprie del comparto dell'edilizia sociale in affitto – si ritiene che già al termine della fase edificatoria sussistano i requisiti fondamentali per una valutazione affidabile dell'utile netto ottenibile dal servizio d'interesse economico generale (SIEG) essendo noto il costo reale legato alla realizzazione del manufatto edilizio, al netto del cofinanziamento regionale concessa, detto ciò sarà possibile stimare un utile

teorico per l'intera durata della convenzione, considerando un tasso di occupazione massimo del patrimonio realizzato e un livello dei canoni di locazione allineato alla soglia massima definita dalla Lr. 27/2009.

Se il Soggetto Attuatore rileva delle variazioni rispetto al piano finanziario ex ante ovvero intervengano variazioni rispetto al controllo di sovracompensazione effettuato al termine della fase edificatoria ha l'obbligo di comunicare immediatamente a Regione Lombardia tali variazioni. Regione Lombardia provvederà al controllo in aggiornamento dell'eventuale sovracompensazione.

Qualora il soggetto attuatore svolga sia attività che rientrano nell'ambito del servizio d'interesse economico generale che attività che ne esulano, dall'analisi della contabilità interna devono risultare distintamente i costi e i ricavi derivanti sia dal servizio d'interesse economico generale (SIEG) e quelli degli altri servizi, nonché i parametri di imputazione dei costi e delle entrate.

La sovracompensazione dovrà essere restituita ad ogni Ente (Regione Lombardia/Comune) che ha concesso il cofinanziamento stesso, con i relativi interessi dalla data dell'accertamento della sovracompensazione alla data dell'effettiva restituzione. Detto importo dovrà essere corrisposto entro sessanta giorni dal momento in cui l'atto stesso sarà efficace.

7. BILANCIO DI COMPENSAZIONE

Al fine di garantire l'osservanza degli obblighi assunti nel precedente articolo il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere per tutta la durata della convenzione un adeguato sistema di contabilità interna sia per quanto riguarda la costruzione/ristrutturazione (sottoallegati "A1 e A2" - Guida per il controllo e la rendicontazione dei costi e delle risorse di progetto - alla DGR n. VIII/9060 del 04/03/2009) sia per quel che concerne la gestione dell'immobile, laddove l'attività dell'impresa non coincida in tutto e per tutto con quella oggetto della presente convenzione.

I costi unitari derivanti dalla contabilità di costruzione di cui al precedente comma, dovranno essere sottoscritti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445 del 28.12.2000 dal Legale Rappresentante del Soggetto Attuatore, ovvero procuratore speciale dell'impresa, e dal presidente del collegio sindacale o, in mancanza di quest'ultimo, da un professionista avente la qualifica di revisore contabile, comprovanti le spese sostenute e rendicontate. Potranno essere riconosciuti unicamente i costi relativi all'intervento oggetto della presente convenzione, sostenuti e debitamente quietanzati dal Soggetto Attuatore. Il mancato rispetto di tale principio comporta l'impossibilità al riconoscimento della spesa.

In caso di acquisto di immobile esistente, con o senza opere di recupero, il professionista incaricato dovrà attestare la congruità del prezzo di acquisto rispetto ai valori correnti di mercato.

Le attestazioni di cui al 2^a e 3^a capoverso del presente articolo devono essere trasmessi dal Soggetto Attuatore al più tardi con il collaudo dell'opera.

Il Soggetto Attuatore si impegna a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli Ispettori eventualmente nominati da Regione Lombardia/Comune la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità e congruità dei dati comunicati anche a fronte di eventuali parametri di riferimento che saranno individuati con successivi provvedimenti regionali.

Nel caso di realizzazione dell'intervento per più stralci funzionali il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla tenuta di una rendicontazione separata per ciascuno stralcio, provvedendo alla imputazione a ciascuno della quota di contributo di competenza determinata in base alla superficie convenzionata di pertinenza di ciascuna fase.

8. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a trascrivere, entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, mediante atto unilaterale nei Pubblici Registri Immobiliari l'obbligo di locazione permanente degli alloggi per il periodo previsto al successivo art.10 nonché gli obblighi derivanti dalla qualificazione di servizio di interesse economico generale.

Tale trascrizione deve essere opponibile a chiunque. L'effettuazione della formale trascrizione nei RR.II, così come della costituzione della garanzia di cui all'art.11, è condizione di esigibilità della parte non ancora erogata di cofinanziamento. Tali documenti devono essere trasmessi in copia conforme all'originale a Regione Lombardia senza ritardo. Sono a carico del Soggetto Attuatore i costi di trascrizione e rinnovo della stessa.

Il Soggetto Attuatore deve assicurare il mantenimento dell'immobile in buone condizioni generali locative provvedendo alla manutenzione straordinaria.

Per il riparto delle spese per le manutenzioni, i servizi e ogni altro profilo si fa riferimento a quanto previsto nell'all. C) della DGR 8 luglio 2005 n. 8/298.

Il Soggetto Attuatore in caso di cessione dell'intervento deve darne comunicazione a Regione/Comune come previsto dal successivo art. 9.

Il Soggetto Attuatore in caso di cessione dell'intervento è obbligato in solido con il cessionario per quanto attiene la responsabilità del costruttore per difetti dell'opera (artt. 1667, 1668 1669 codice civile).

L'immobile non potrà in ogni caso, in vigenza della convenzione, essere ceduto, se non in blocco ad un unico soggetto, che si impegni a subentrare totalmente nei diritti e negli obblighi del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli Ispettori eventualmente nominati da Regione Lombardia/Comune la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità dei dati comunicati.

9. OBBLIGHI IN CASO DI CESSIONE

L'Immagine non potrà essere frazionato in vigenza della convenzione.

L'immagine, di cui all'art. 3, potrà essere ceduto in blocco, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione, e Regione Lombardia/Comune interessato accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica finanziaria e l'affidabilità del cessionario.

Il cedente ha l'obbligo di redigere con il proprio contraente un contratto preliminare, rispettoso degli obblighi della presente convenzione, che individui i contenuti del definitivo e comunicarlo al Comune e a Regione Lombardia.

Il Comune interessato d'intesa con Regione Lombardia, anche a mezzo di suo Ente Strumentale, potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto alle stesse condizioni previste dall'atto preliminare entro 30 giorni dalla comunicazione dello stesso.

Agli stessi Enti è accordato diritto di recesso in caso di mancata comunicazione della cessione. Il diritto di recesso convenzionale di cui al presente comma è iscritto ai PP.RR.II.

Per cessione si intende qualsiasi atto di alienazione a titolo oneroso o gratuito, al pari di qualsiasi atto di conferimento, a qualsiasi titolo, dei beni oggetto della convenzione.

Il cessionario subentrerà comunque in tutti gli obblighi propri del Soggetto Attuatore cedente, succedendo nelle situazioni giuridiche proprie dello stesso, anche in tema di bilancio di compensazione. Il Soggetto attuatore cedente rimane solidalmente responsabile con il cessionario rispetto gli obblighi di legge previsti dall'art. 1669 del codice civile (Rovina e difetti di cose immobili).

10. DURATA

Gli obblighi della convenzione hanno efficacia dalla data di sua stipulazione e perdureranno per 30 anni, decorrenti dalla data di concreto avvio dell'utilizzo delle unità abitative per quanto riguarda quelle della locazione a canone moderato e per 8 anni per quelle destinate alla locazione con patto di futura vendita.

In deroga a quanto sopra, e comunque previa verifica di compensazione, qualora l'equilibrio economico - finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità Regione Lombardia d'intesa con il Comune, valutate le motivazioni addotte, potrà ridefinire i termini della presente convenzione o la risoluzione della stessa.

11. GARANZIA

Il Soggetto Attuatore è obbligato a costituire una polizza fidejussoria, il cui valore sarà pari al valore del contributo erogato. Negli anni successivi al primo anno di esercizio dell'attività di gestione l'importo garantito si ridurrà progressivamente di anno in anno, in proporzione al numero di anni residui di vita della convenzione.

La polizza dovrà essere rilasciata da primario istituto assicurativo o bancario ed avere durata pari a quella della convenzione con rinuncia, da parte del beneficiario, all'osservanza dei termini di cui all'art. 1957 c.c., e non potrà essere soggetta, in nessun caso, a revoca da parte del garante.

Il mancato pagamento del premio di polizza non potrà costituire causa di recesso del garante, mentre potrà essere motivo di risoluzione della convenzione in danno del Soggetto Attuatore.

La polizza verrà svincolata, su richiesta del Soggetto attuatore, da Regione Lombardia all'atto della constatazione dell'avvenuta compensazione.

In luogo della fidejussione di cui al presente articolo il Soggetto Attuatore potrà accendere per eguale importo e per la durata della convenzione ipoteca di grado immediatamente successivo a quello eventualmente acceso in favore dell'Istituto di credito fondiario che abbia finanziato l'iniziativa.

12. CONTROLLI

Regione Lombardia, anche per tramite di soggetti delegati, potrà effettuare ispezioni presso la sede del Soggetto Attuatore allo scopo di verificare lo stato d'attuazione, il rispetto degli obblighi previsti dal procedimento di concessione, la veridicità delle dichiarazioni e informazioni prodotte, l'attività svolta dagli eventuali soggetti esterni coinvolti nel procedimento e la regolarità di quest'ultimo. A tal fine il soggetto Attuatore, con la domanda per l'accesso al cofinanziamento, attesta di possedere e si impegna a tenere a disposizione della Regione, o di suoi incaricati, in originale, tutta la documentazione contabile, tecnica e amministrativa relativa alle attività sviluppate, ai rapporti con i fornitori e gli altri soggetti richiamati nell'istanza presentata, per tutto il periodo di validità della presente convenzione.

13. SISTEMA INFORMATIVO E DI MONITORAGGIO

Regione Lombardia indicherà le modalità di redazione e di monitoraggio che saranno effettuate sulla base di un apposito sistema informativo. La procedura informatica sostanzierà l'anagrafe dell'utenza e dell'unità abitative, gli aspetti relativi alla raccolta delle domande e alla stipulazione dei contratti, alla permanenza dei requisiti per la permanenza.

14. CLAUSOLA RISOLUTIVA

La convenzione si risolverà, oltre quanto già previsto al precedente articolo 11, laddove il Soggetto Attuatore non provveda, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni o nel diverso maggiore termine indicato da Regione Lombardia, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:

- a) mancato rispetto delle norme in tema di locazione a canone moderato;
- b) mutamento di destinazione d'uso in corso di convenzione;
- c) mancata sottoposizione a procedure di pubblicità della disponibilità delle unità abitative.

Qualora a seguito della diffida non vi sia stato adempimento, l'avvenuta risoluzione di diritto della convenzione dovrà essere dichiarata dal dirigente pro tempore di Regione Lombardia e avrà ogni effetto di legge dal momento della notifica al Soggetto Attuatore convenzionato.

Qualora l'inesatto adempimento o il ritardo siano determinati da causa di forza maggiore, il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente notificare tale circostanza alla Regione Lombardia - Direzione Generale Casa e al Comune di Albavilla con lettera raccomandata A/R anticipata via fax.

15. PENALI

La risoluzione della convenzione comporterà l'obbligo da parte del Soggetto Attuatore di restituzione di una somma pari al valore del cofinanziamento maggiorata degli interessi moratori previsti dall'art. 5 del D.Lgs n. 231/02, oltre che di una penale pari all'1 per cento per ogni anno non trascorso della complessiva durata della convenzione.

Per la constatazione di inadempimenti lievi e non determinanti per il raggiungimento delle finalità della convenzione quali ad esempio:

- ✓ assegnazione colpevole a destinatario non avente i requisiti;
- ✓ ritardo nei controlli dei requisiti dei Destinatari di cui al precedente art. 4;
- ✓ errore riscontrato nella contabilità interna che porta ad una errata compensazione annuale;
- ✓ inadempienze nelle operazioni di manutenzione e di mantenimento in efficienza secondo gli standard previsti nel sottoallegato B1 approvato con DGR n. VIII/9060 del 04/03/2009;

è ammessa escussione della polizza fideiussoria in maniera proporzionata al vantaggio economico che il Soggetto Attuatore inadempiente ne ha tratto ed alla valutazione del danno all'interesse pubblico che sarà fatta da Regione/ Comune. Qualora la polizza non fosse costituita il Soggetto Attuatore è comunque tenuto ad adempiere a quanto prescritto al fine di ripristinare la situazione ex ante l'inadempimento lieve di cui al presente capoverso.

16. NORMA DI RINVIO

Per quanto riguarda le unità abitative da destinare a locazione con patto di futura vendita, si applica quanto previsto dalla presente convenzione in quanto compatibile. Il Soggetto Attuatore si impegna fin d'ora a sottoscrivere, qualora fosse ritenuto necessario da Regione Lombardia, un atto aggiuntivo a integrazione della presente convenzione per quanto riguarda il patto di futura vendita, qualora fosse oggetto di specifica regolamentazione da parte di Regione Lombardia.

17. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 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.

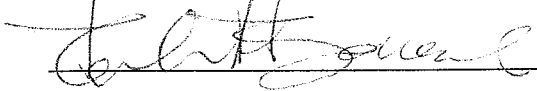
La presente convenzione si compone, di una premessa e di n. 17 articoli.

Letto, confermato e sottoscritto

Milano, li 15/12/2010

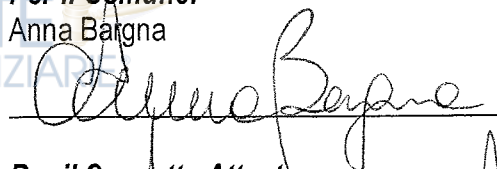
Per la Giunta Regionale della Lombardia:

Paolo Andrea Boneschi



Per il Comune:

Anna Bargna



Per il Soggetto Attuatore

Adriano Suozzo

