

**SCHEMA DI CONVENZIONE DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
PROGETTAZIONE ESECUTIVA, COSTRUZIONE E GESTIONE RELATIVA AGLI
INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN VIA GALILEI
NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ avanti a me _____
sono presenti:

- il signor _____ che interviene nel presente atto in qualità di _____ del
Comune di Grumo Nevano, codice fiscale _____ in conformità agli
artt.107 e 109 del D.Lgs 18/8/2000 n.267 e legittimato ai sensi dell'art. _____ dello Statuto
Comunale, nonché dalla deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del
____/____/____

e

- il signor _____ in qualità di legale rappresentante della Società
_____, successivamente denominata **Soggetto Attuatore o
Concessionario** con sede in _____ alla via _____ n. _____,
codice fiscale _____ e Partita IVA _____, in virtù dei
poteri conferitogli mediante Verbale del Consiglio di Amministrazione in data _____.

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

P R E M E S S O

- Che la Regione Campania ha pubblicato sul BURC n. 43 del 27/10/2008 il “*Bando di gara per la selezione dei programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile*” di cui al decreto dirigenziale n. 339 del 16/07/2008;
- Che con deliberazione di Giunta comunale n. 103 del 24/04/2009 è stato approvato il progetto preliminare del Programma di Riqualificazione Urbana denominato E.S.P.E.R.T.A. (Edilizia Sociale Pubblica e Recupero del Territorio e dell'Ambiente), teso ad incrementare la dotazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante il recupero e la realizzazione di nuovi alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile a fasce sociali deboli che si trovano in condizioni di disagio abitativo, nonché il miglioramento dell'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo;
- Che il Programma prevede complessivamente n. 5 interventi: 1) risanamento patrimonio edilizio Parco Vittoria (ex ICE SNEI) Corso Garibaldi; 2) risanamento patrimonio edilizio 50 alloggi I.A.C.P. via Meucci; 3) riqualificazione esterna Parco Vittoria – Parco Garibaldi; 4) attrezzature via Meucci – progetto sociale “Un orto per gli anziani”; 5) realizzazione alloggi di edilizia sociale in via G. Galilei;
- Che le iniziative individuate al punto precedente con i numeri 1, 2 e 3 saranno attuate dall'Istituto Autonomo Case Popolari, mentre quelle individuate ai numeri 4 e 5 saranno attuate dal Comune di Grumo Nevano, anche ricorrendo all'affidamento mediante procedura ad evidenza pubblica a soggetti privati;
- Che le aree interessate dai suddetti interventi di riqualificazione urbana sono costituiti dal quartiere “Parco Vittoria – Parco Garibaldi – prefabbricati Ordinanza Zamberletti” e dal quartiere “Zona 167 – Via Meucci”;

- Che il Comune di Grumo Nevano in data 24/04/2009 ha partecipato al bando regionale promuovendo il P.R.U.;
- Che il progetto preliminare prevede che la quota di cofinanziamento comunale del 14%, pari a 1.700.000 euro, sarà assicurata mettendo a disposizione dell'intervento le aree site in via Galileo annoverate nel patrimonio comunale;
- Che la Commissione Interministeriale, istituita con D.M. n. 554/2009, ha valutato positivamente il Programma presentato dal Comune di Grumo Nevano ed ha incluso l'intervento nell'elenco dei sedici "Programmi ammissibili"
- Con il Decreto Dirigenziale n. 1 del 05/01/2010 emesso dal Settore Regionale Edilizia Pubblica Abitativa n° 1 e pubblicato sul BURC n° 12 dell'8/02/2010 è stata approvata la graduatoria definitiva del bando di cui al D.D. n. 339 del 16 luglio 2008, che ha assegnato al programma del comune di Grumo Nevano un finanziamento di euro 9.890.000,00 su un progetto complessivo di euro 11.590.000,00, di cui euro 6.200.000,00 per la realizzazione di n. 48 alloggi a canone sostenibile.
- Che in data 06/09/2010 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Campania per la realizzazione degli interventi rientranti nel "programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile";
- Che in data 14/09/2010 è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa tra la Regione Campania e il Sindaco del Comune di Grumo Nevano per regolamentare le procedure di svolgimento del Programma
- Che con il citato Protocollo d'Intesa sono stati posti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti sottoscrittrici e, tra l'altro, è stata posta come prescrizione per la progettazione il rispetto di quanto previsto nel protocollo "ITACA" per la valutazione della qualità energetica e ambientale dell'edificio e nelle "Linee Guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica" allegate alla delibera di G.R. n° 572 del 22/07/2010, pubblicate sul BURC n° 52 del 02/08/2010;
- Che l'Amministrazione comunale in esecuzione alle disposizioni dettate dalla Regione Campania ha dato corso alle procedure per l'adozione del PUA relativamente alle aree interessate dagli interventi previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) non conformi al P.R.G. vigente;

CONSIDERATO

- Che la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale in via G. Galilei costituisce l'iniziativa principale nel quadro complessivo degli interventi del Programma di Riqualificazione Urbana destinatario dei finanziamenti;
- Che con deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Grumo Nevano n. 18 del 28/02/2011 è stata approvata la proposta di attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile di via Galilei e gli atti di indirizzo, prevedendo di procedere all'affidamento dei lavori per la realizzazione degli alloggi in regime di concessione ai sensi dell'art 142 e ss. Del D.Lgs 163/06, attraverso procedura ad evidenza pubblica ponendo a base di gara il progetto definitivo;
- Che per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento era stato inizialmente previsto che il progetto prevedesse, oltre ai 48 alloggi da locare a canone sostenibile, la realizzazione di 24 alloggi destinati alla cessione su libero mercato;
- Che con delibera n. 93 del 09/12/2011 l'Amministrazione comunale, al fine di mitigare l'impatto sul territorio derivante da un consistente numero di alloggi in eccesso rispetto al fabbisogno abitativo della popolazione, ha stabilito di modificare l'intervento prevedendo la realizzazione di attrezzature collettive sociali in luogo degli alloggi destinati alla vendita;
- Che il Concessionario dovrà redigere la progettazione esecutiva dei 48 alloggi a canone sostenibile, la progettazione definitiva ed esecutiva dell'attrezzatura collettiva/sociale, provvedere alla costruzione delle opere e alla gestione degli alloggi e dell'attrezzatura;

- Che il piano economico finanziario ha confermato la possibilità da parte del Soggetto Attuatore privato di sostenere l'intero onere del cofinanziamento, garantendo la realizzazione dell'intervento senza alcun costo diretto da parte del Comune di Grumo Nevano e rispettando comunque gli impegni presi con il finanziamento;
- Che con delibera _____ n. ____ del _____ è stato approvato il progetto definitivo, che prevede la realizzazione di n. 2 edifici per un totale di 48 alloggi di edilizia residenziale sociale e che con delibera _____ n. ____ del _____ è stato approvato il progetto preliminare relativo ai n. 4 edifici destinati ad "attrezzatura collettiva/sociale";
- Che l'intervento interessa due lotti di terreno di proprietà comunale, ricadenti in zona "F" del P.R.G. ed individuati catastalmente al foglio n. 4 particelle n. 608 e 607 per l'Edilizia Residenziale Sociale e foglio n. 4 particelle A per la struttura collettiva/sociale;
- Che con deliberazione _____ n. _____ del _____ è stato approvato il presente schema di convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti convenute

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 Oggetto della convenzione

1. La presente Convenzione ha ad oggetto la disciplina della progettazione esecutiva dei 48 alloggi a canone sostenibile, la progettazione definitiva ed esecutiva dell'attrezzatura collettiva/sociale, la costruzione e gestione degli alloggi e dell'attrezzatura sociale da realizzare in Via G. Galilei.
2. L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale e delle relative attrezzature collettive urbane in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.
3. Sull'area, descritta ed individuata nelle premesse, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione e a quanto previsto nella progettazione approvata dal Comune di Grumo Nevano:
 - a) n. 2 fabbricati per una superficie coperta totale di mq. 1.226,88, che ospiteranno complessivamente n. 48 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale;
 - b) n. 4 edifici destinati ad attrezzatura collettiva urbana.
4. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale sociale di proprietà del Comune di Grumo Nevano.
5. Il Soggetto Attuatore accetta la Concessione della progettazione definitiva dell'attrezzatura collettiva/sociale ed esecutiva, realizzazione delle opere e gestione delle stesse e dà atto di conoscere, accettare ed applicare la normativa vigente in materia e le condizioni di cui alla presente convenzione.

Articolo 3

Modalità di progettazione

1. Il Soggetto Attuatore entro 45 giorni dalla stipula della convenzione, il concessionario provvederà a consegnare il progetto esecutivo dei 48 alloggi ed il progetto definitivo della struttura sociale e, successivamente entro 20 giorni dall'approvazione dello stesso, il progetto esecutivo. I progetti dovranno essere presentati al Comune per la loro approvazione e agli altri enti interessati per il rilascio delle necessarie autorizzazioni, pareri o nulla/osta.
2. Il progetto esecutivo è redatto in conformità alla progettazione definitiva, nel rispetto della normativa sui Lavori Pubblici e determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, le caratteristiche degli alloggi e degli edifici destinati ad attrezzatura collettiva/sociale nel rispetto della normativa vigente ed il relativo costo previsto.
3. La progettazione, ai sensi del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 14/09/2010, dovrà rispettare quanto previsto **nel Protocollo Itaca Campania sintetico di cui alla DGR n. 145 del 12.04. 2011** per la valutazione della qualità energetica e ambientale dell'edificio e nelle *“Linee Guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”* allegata alla delibera di G.R. n° 572 del 22/07/2010, pubblicate sul BURC n° 52 del 02/08/2010.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna, in ossequio a quanto stabilito all'art. 5 comma 1 lettera e) del bando regionale di cui al D.D. 339/2008, a progettare e realizzare gli alloggi che garantiscano un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno al 30% di quello previsto dalla normativa vigente.

Articolo 4

Modalità di esecuzione delle opere

1. L'esecuzione delle opere dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste nel Capitolato Speciale ed in conformità al progetto esecutivo validato dal Responsabile del Procedimento, nonché nel rispetto di ogni disposizione normativa o di legge sui lavori pubblici.
2. Il Concessionario, nell'esecuzione delle opere, dovrà dare priorità alla realizzazione degli alloggi a canone sostenibile.
3. Le caratteristiche dei nuovi alloggi dovranno rispettare gli elaborati di progetto agli atti dell'Amministrazione Comunale.
4. Il Comune si impegna a porre in essere sollecitamente tutti gli adempimenti a suo carico, avvalendosi di tutte le disposizioni di legge in materia di opere pubbliche per l'accelerazione delle procedure idonee per l'esecuzione degli interventi.
5. I lavori si svolgeranno sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore. Le attività di Direzione dei lavori collaudi in corso d'opera e coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione saranno disposte dall'Amministrazione aggiudicatrice con compensi professionali a carico del concessionario.
6. Il Soggetto Attuatore, nell'esecuzione dei lavori di cui ai precedenti articoli, si impegna a rispettare e far rispettare le leggi, in particolare le normative sulla sicurezza sul cantiere, e i regolamenti vigenti, nessuno escluso, nonché i diritti dei terzi.
7. Il Concessionario si impegna a consentire in qualsiasi momento l'accesso ai cantieri al Responsabile del Procedimento ed a mettere a disposizione dell'organo di collaudo, gli

operai e i mezzi d'opera necessari per le operazioni di collaudo i cui oneri sono convenuti a carico del Concessionario.

8. Il verbale di inizio lavori sarà redatto dal Direttore dei Lavori e certificato dal Comune. L'ultimazione dei lavori, anche per stralci funzionali di essi, dovrà essere tempestivamente comunicata per iscritto e sarà accertata e formalizzata in contraddittorio dal Direttore dei Lavori, dal Soggetto Attuatore e dal Concedente.
9. Il Soggetto Attuatore dovrà eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere previste come descritto negli elaborati progettuali approvate dal Concedente e si impegna a terminare i lavori nei termini previsti dal cronoprogramma e fissati in sede di gara.

Articolo 5

Varianti

1. Il progetto originario potrà essere oggetto di varianti che si rendessero necessarie o opportune in corso d'opera o per cause di forza maggiore a condizione che le stesse non comportino oneri a carico del Concedente e non siano in contrasto con impegni assunti dal Comune per l'ottenimento dei finanziamenti di cui in premessa.
2. In ogni caso le varianti e/o opere addizionali dovranno sempre essere preventivamente approvate dal Concedente.

Articolo 6

Opere di allacciamento ai pubblici servizi.

1. Il Soggetto Attuatore cura le pratiche amministrative e assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc..

Articolo 7

Corrispettivo per il Soggetto Attuatore

1. Per le prestazioni di cui alla presente convenzione, il Comune di Grumo Nevano riconosce al Concessionario il diritto ad incamerare il 100% dei seguenti proventi:
 - a. Ricavi da locazione a canone sostenibile degli alloggi;
 - b. Ricavi da gestione/locazione della struttura collettiva/sociale;
 - c. Proventi derivanti da altre attività legate alla gestione funzionale degli immobili realizzati e dati in concessione, eventualmente previsti nel piano economico finanziario presentato dal Concessionario in sede di gara.
2. A titolo di prezzo ai sensi dell'art.143 commi 4 e 5 del D.Lgs 163/2006, l'Amministrazione Comunale cede il diritto di superficie sulle aree oggetto d'intervento di cui ai successivi artt. 12 e 16 e trasferisce il contributo pubblico di cui al successivo art.13.

Articolo 8

Durata.

1. La concessione, oltre ai tempi previsti per gli adempimenti preliminari e per la costruzione, avrà durata di 25 anni a far data dalla prima assegnazione degli alloggi in locazione sostenibile.

2. Per tutto il periodo di validità della convenzione, la stessa vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa contenuti.
3. Modalità di rinnovo, di prolungamento o di proroga sono regolati dalla legge.

ALLOGGI IN LOCAZIONE A CANONE SOSTENIBILE

Articolo 9

Canone di locazione degli alloggi, aggiornamento periodico e durata

1. Gli alloggi destinati alla locazione saranno assegnati, con le modalità stabilite al successivo art.10, al canone sostenibile pari a €. _____ annui a mq di superficie abitabile, previsto dal Concessionario in sede di gara. Tale canone, nel rispetto del dettato del bando regionale di cui al D.D. 339 del 16/07/2008, risulta comunque non superiore al 70% del canone concordato, calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/98, in base all'Accordo Territoriale per il Comune di Grumo Nevano depositato in data 14/07/2000, rivalutato all'indice ISTAT F.O.I. del costo della vita.
2. Il canone di cui al comma precedente resterà costante per i primi 3 anni di durata del contratto. A decorrere dall'inizio del 4° anno, l'aggiornamento annuale del canone sarà dovuto, su richiesta del Soggetto Attuatore, nella misura del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente (indice ISTAT F.O.I.).
3. I canoni determinati ai sensi dei precedenti commi non sono comprensivi delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario, ivi inclusa l'IVA.
4. La durata del contratto di locazione è fissata in 3 anni, rinnovabili anche tacitamente.
5. Gli alloggi a canone sostenibile dovranno essere locati con le modalità di cui al presente articolo per un periodo non inferiore a 25 anni.
6. Per le materie attinenti alla determinazione del canone di locazione si fa riferimento alla Legge 431/98.

Articolo 10

Assegnazione degli alloggi: requisiti e criteri preferenziali.

1. Gli alloggi a canone sostenibile sono assegnati prioritariamente agli occupanti degli alloggi realizzati dopo il sisma del 1980 e presenti sulle aree oggetto d'intervento, semprechè siano in possesso dei requisiti di cui al successivo comma 2.
2. Tutti gli alloggi realizzati, non assegnati a soggetti di cui al comma precedente, devono essere locati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti di base, ai sensi del Decreto Dirigenziale regionale n. 418 del 12 ottobre 2011:
 - a) essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
 - b) residenza anagrafica o attività lavorativa in uno dei Comuni del comprensorio di cui al Bando;

In alternativa alla residenza anagrafica, potranno presentare domanda anche coloro che non lavorano ancora o non lavorano più in uno dei comuni del comprensorio, purché maturino tale requisito entro la data dell'assegnazione dell'alloggio.

c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito nazionale. Tale requisito sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato. La titolarità di quote di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, su tutto il territorio nazionale, non rileva ai fini dell'accesso, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare.

Si definisce adeguato al nucleo familiare l'alloggio composto da un numero di vani, escluso gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare e, comunque, non inferiore a due e non superiore a cinque.

d) assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno;

e) Indicatore ISEE non superiore ad € 30.000 e non inferiore ad € 3.000.

3. Il Comune dovrà garantire, nel rispetto dei requisiti suddetti, l'assegnazione degli alloggi disponibili a soggetti che, alla data di emanazione del bando, risultino appartenenti alle seguenti categorie:

- a. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;
- b. soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento o figli fiscalmente a carico;
- c. giovani coppie, che contraggono matrimonio in un periodo compreso fra i diciotto mesi antecedenti e i diciotto mesi successivi alla data dell'emanazione del bando;
- d. famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico;
- e. immigrati regolari;
- f. altri soggetti (*tra cui ad esempio: persone singole, studenti fuori sede, ecc...*);

Si precisa che le suddette categorie non sono elencate in ordine di priorità.

4. I requisiti di cui sopra dovranno essere posseduti nel momento della stipula del contratto e dovranno essere dimostrati a mezzo di autocertificazione, fatta salva la verifica dei requisiti e delle condizioni che dovranno essere documentate e verificate prima della stipula dei relativi contratti di locazione. Tale documentazione dovrà essere trasferita insieme ai contratti al Comune, che si riserva la facoltà di verificare la veridicità dei dati dichiarati.

Articolo 11

Assegnazione degli alloggi: procedure.

1. L'assegnazione degli alloggi avverrà attraverso avvisi pubblici predisposti dal Soggetto Attuatore e promossi dal Comune. All'avviso si darà massima diffusione, con pubblicazione sulla stampa locale a maggiore diffusione e sul sito internet del Comune ed eventualmente del Soggetto Attuatore.
2. L'avviso verrà pubblicizzato 12 mesi prima della prevista fine dei lavori dando indicazione del numero e delle caratteristiche degli alloggi assegnabili, ivi incluso il numero di vani abitabili.
3. Trascorsi 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, il Soggetto Attuatore verificherà il possesso in capo ai richiedenti dei requisiti di base di cui all'art.10 comma 1 e di quelli preferenziali indicati all'art. 10 comma 2. Sulla base di tali verifiche predisporrà la graduatoria dei richiedenti, che sarà approvata dal Comune.

4. Successivamente all'approvazione della graduatoria il Soggetto Attuatore provvederà a convocare i nuclei familiari provvisoriamente individuati secondo l'ordine dell'elenco preliminare, al fine di confermare il loro interessamento e per finalizzare la scelta dell'appartamento.
5. Scaduto il termine di 10 giorni per confermare l'interessamento per l'alloggio proposto, decadrà ogni diritto all'assegnazione e si procederà all'integrazione dell'elenco preliminare con le medesime modalità sopra indicate, fino all'esaurimento delle domande presentate da nuclei familiari in possesso dei requisiti di base di cui all'art. 10 ovvero degli alloggi locabili.
6. Terminata la fase di verifica il Soggetto Attuatore potrà procedere senza ritardi alla stipula dei contratti di locazione, con obbligo di trasmissione al Comune dell'elenco degli assegnatari finali unitamente a un rapporto che dia atto dell'attività di assegnazione complessivamente svolta.
7. Nel caso in cui, al termine della fase di verifica, risultino ancora alloggi non locati, il Soggetto Attuatore provvederà all'emanazione di un secondo avviso, a cui darà seguito con le medesime modalità e condizioni di cui ai commi precedenti.
8. Gli alloggi che non risultino assegnati sulla base delle domande presentate come sopra ovvero che siano successivamente liberati dagli assegnatari potranno essere locati dal Soggetto Attuatore a nuovi richiedenti, purché in possesso dei requisiti minimi di base di cui al precedente art. 10.
9. Tutti i contratti di locazione stipulati durante la vigenza della presente convenzione dovranno essere trasmessi all'Amministrazione Comunale.
10. L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal locatario e dal suo nucleo familiare; eventuali deroghe devono essere espressamente previste dal contratto di locazione ed autorizzate dal Comune

Articolo 12

Diritto di superficie.

1. Il Comune di Grumo Nevano costituisce a favore del Concessionario, che accetta, un diritto di superficie per una durata corrispondente a quella indicata all'art. 8 della presente convenzione sulle aree site in Via G. Galilei, individuate catastalmente al foglio n. 4 particelle N. 607 e 608. Il diritto di superficie si intende esteso all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nel progetto approvato dal Comune per la realizzazione funzionale dei 2 fabbricati destinati accogliere i 48 alloggi a canone sostenibile.
2. Il diritto di superficie è concesso sulle suddette aree rientranti nel patrimonio comunale, consegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere da vincoli di qualsiasi natura, iscrizioni, ipoteche e privilegi di sorta.
3. Tutte gli impianti, manufatti e attrezzature che verranno realizzate dal Concessionario su dette aree resteranno pertanto in possesso dello stesso e diventeranno automaticamente del Comune, alla cessazione del rapporto concessorio, salvo il caso di proroga o rinnovo della concessione.
4. Il Soggetto Attuatore potrà costituire, sulle opere realizzate sulle aree in diritto superficario, ai sensi delle vigenti leggi, eventuali garanzie reali, nel rispetto delle prescrizioni e nei limiti temporali indicati nella presente convenzione.

5. Il diritto di superficie è incedibile ed è esercitato dal Soggetto Attuatore nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Art. 13

Modalità di finanziamento dell'intervento

1. L'intervento per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale in Via Galilei è destinatario di un contributo pubblico di 6.200.000,00 euro, di cui è beneficiario il Comune di Grumo Nevano, che provvederà al trasferimento al Soggetto Attuatore in base agli stati di avanzamento lavori.
2. Il Soggetto Attuatore si fa, inoltre, carico della totale copertura finanziaria dell'investimento per la realizzazione degli alloggi a canone sostenibile, così come definito in sede di offerta di gara, nonché della copertura finanziaria degli eventuali ulteriori costi che dovesse intervenire in fase di realizzazione delle opere.
3. Il Concessionario potrà ricorrere al capitale di indebitamento utilizzando secondo le opportunità e convenienza, tutti gli strumenti finanziari offerti dal mercato nazionale ed internazionale.
4. È consentito la costituzione di garanzie reali sulle opere realizzate sulle aree in diritto di superficie, ed in fase di realizzazione sulle medesime aree oggetto dell'intervento.
5. Gli atti costitutivi delle garanzie reali devono prevedere espressamente il vincolo di destinazione delle opere previste in progetto per la durata della concessione.

Art. 14

Obblighi del Soggetto Attuatore legati alla gestione

1. Gli obblighi per il Soggetto Attuatore, legati all'attività di gestione degli alloggi a canone sostenibile derivanti dalla concessione, sono i seguenti:
 - a. Disporre di una stabile organizzazione anche attraverso la costituzione di una Società di Progetto, ai sensi dell'art. 156, comma 1) del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., la cui costituzione è lasciata alla facoltà del Concessionario, purché avvenga entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva e disponga di un capitale sociale non inferiore al 5% del valore complessivo dell'investimento;
 - b. Installare in prossimità dei lotti interessati un numero adeguato di cartelli con caratteri ben visibili, nel quale oltre all'indicazione della natura dell'intervento di ERS e del finanziamento ottenuto, sarà specificato il numero degli alloggi da offrire a canone sostenibile.
 - c. Rispettare e far rispettare le norme contrattuali, regolamentari, previdenziali ed assicurativi e di salute nonché le norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.
 - d. Provvedere ad assegnare in locazione, per l'intera durata della presente convenzione, il numero totale di alloggi a canone sostenibile previsti negli articoli precedenti;
 - e. Provvedere alla stipula dei contratti di locazione con i soggetti aventi diritto all'assegnazione nel rispetto della vigente normativa in materia e alle condizioni non superiori a quelle previste nella presente convenzione;
 - f. Provvedere a trascrivere nei singoli contratti di locazione tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione;
 - g. Provvedere ad inserire nei contratti di locazione e far accettare dal locatario la clausola di esclusione della sublocazione, nonché la dichiarazione di

- conoscenza ed accettazione della presente convenzione, e in particolare dei requisiti per l'assegnazione (art.10), la determinazione del canone sostenibile e suo aggiornamento periodico (art. 9);
- h. Depositare presso il Comune i contratti di locazione stipulati, con allegata la documentazione attestante il rispetto dei requisiti di cui all'art. 10 della presente convenzione, nonché annualmente l'elenco dei titolari dei contratti e relativo canone aggiornato;
 - i. Eseguire la riscossione annuale dei canoni e la loro contabilizzazione;
 - j. Effettuare la registrazione dei contratti di locazione;
 - k. Provvedere all'aggiornamento annuale del canone e al rinnovo dei contratti di locazione;
 - l. Provvedere all'assicurazione degli immobili per il loro valore aggiornato periodicamente contro i danni dell'incendio e rischi accessori, nonché contro la responsabilità civile contro terzi
 - m. Provvedere alla manutenzione ordinaria annuale e alla manutenzione straordinaria, secondo quanto previsto nel piano economico finanziario presentato in sede di gara, per tutta la durata della concessione e con l'obbligo di mantenere in buono stato di conservazione i fabbricati realizzati;
 - n. Provvedere all'esercizio di ogni azione amministrativa o legale per la riscossione dei canoni, nonché delle azioni giudiziarie occorrenti per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza dei locatari a clausole contrattuali regolamentari;
 - o. Eseguire ogni operazione necessaria presso i competenti uffici allo scopo di curare l'accertamento e l'eventuale aggiornamento al N.C.E.U. di ogni unità immobiliare affidata in gestione, aggiornamento che sarà prontamente comunicato al Comune;
 - p. Provvedere al compimento più generale di ogni atto comunque connesso con la gestione del rapporto contrattuale e con l'utenza;
 - q. Occuparsi dell'amministrazione condominiale dei fabbricati, il cui costo graverà sugli inquilini, in quanto le spese di gestione dei servizi e delle parti comuni sono a carico degli assegnatari secondo la normativa sull'autogestione. Per la ripartizione tra i locatari delle spese suddette, si farà riferimento alle norme del Codice Civile.

TITOLO III: ATTREZZATURA COLLETTIVA/SOCIALE

Articolo 15

Gestione dell'attrezzatura collettiva sociale

1. L'attrezzatura di cui all'art. 2 comma 3 lettera b) della presente convenzione deve avere una destinazione funzionale di tipo sociale/collettivo, in coerenza con le previsioni urbanistiche e con gli indirizzi previsti dall'Amministrazione Comunale.
2. Il Concessionario può gestire direttamente l'attrezzatura collettiva/sociale.
3. Nel caso in cui il Concessionario non opti per la conduzione diretta dell'attrezzatura, deve provvedere ad affidare la gestione a terzi soggetti pubblici o privati nel rispetto della

normative vigenti in materia, purché sia garantita la destinazione sociale dei servizi offerti e il pieno utilizzo di tutte le strutture realizzate.

4. L'individuazione del soggetto gestore deve avvenire almeno 6 mesi prima della data prevista per la conclusione dei lavori e deve essere prontamente comunicata al Comune prima della stipula del contratto.
5. Il Concessionario nel caso di cui al precedente comma 3 deve provvedere a stipulare un contratto di locazione che preveda un canone pari a quello previsto in sede di gara.
6. Il canone di locazione di cui al comma precedente non comprende l'IVA e potrà essere rivalutato, su base annua, in base agli accordi che saranno riportati nel contratto di locazione stipulato con il conduttore.

Articolo 16

Diritto di superficie.

1. Il Comune di Grumo Nevano costituisce a favore del Concessionario, che accetta, un diritto di superficie per una durata corrispondente a quella indicata all'art. 8 della presente convenzione sull'area sita in Via G. Galilei, distinta al catasto terreni al foglio n. 4 particella A. Il diritto di superficie si intende esteso all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere di fondazione e per gli allacciamenti ai pubblici servizi.
2. Il diritto di superficie è concesso sulle suddette aree rientranti nel patrimonio comunale, consegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere da vincoli di qualsiasi natura, iscrizioni, ipoteche e privilegi di sorta.
3. Tutte gli impianti, manufatti e attrezzature che verranno realizzate dal Concessionario su dette aree resteranno pertanto in possesso dello stesso e diventeranno automaticamente del Comune alla cessazione del rapporto concessorio, salvo il caso di proroga o rinnovo della concessione.
4. Il Soggetto Attuatore potrà costituire, sulle opere realizzate sulle aree in diritto superficario, ai sensi delle vigenti leggi, eventuali garanzie reali, nel rispetto delle prescrizioni e nei limiti temporali indicati nella presente convenzione.
5. Il diritto di superficie è incedibile ed è esercitato dal Soggetto Attuatore nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Art. 17

Costo dell'intervento e copertura finanziaria

1. Il costo dell'intervento per la realizzazione dell'attrezzatura collettiva/sociale in Via Galilei non è destinatario di contributo pubblico.
2. La totale copertura finanziaria dell'investimento, comprensivo di eventuali maggiorazioni dovute a opere aggiuntive autorizzate, sarà a carico del Soggetto Attuatore e nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. Il Concessionario potrà ricorrere al capitale di indebitamento, utilizzando secondo le opportunità e convenienza, tutti gli strumenti finanziari offerti dal mercato nazionale ed internazionale, offrendo in garanzia anche le opere realizzate o da realizzare.
4. Gli atti costitutivi delle garanzie reali devono prevedere espressamente il vincolo di destinazione delle opere previste in progetto per la durata della concessione.

Art. 18

Obblighi del Concessionario legati alla gestione dell'attrezzatura collettiva sociale

1. Gli obblighi per il Soggetto Attuatore, legati alla gestione dell'attrezzatura collettiva/sociale sono i seguenti:
 - a. Garantire l'adempimento di tutte le clausole convenute e riportate nella presente convenzione.
 - b. Rispettare e far rispettare le norme contrattuali, regolamentari, previdenziali ed assicurativi e di salute nonché le norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.
 - c. Installare in prossimità del lotto un cartello con caratteri ben visibili, nel quale sia riportata l'indicazione della natura dell'intervento.
 - d. Provvedere annualmente a trasmettere o a far trasmettere, nel caso non sia soggetto gestore, una relazione sulla gestione al responsabile del procedimento;
 - e. Registrare ed aggiornare gli eventuali contratti di locazione;
 - f. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile dovrà gravare sul soggetto gestore. Sarà cura del concessionario nel caso in cui non opti per la gestione diretta, inserire apposita clausola nel contratto di locazione;
 - g. Restituire al concedente l'immobile e le opere funzionali e complementari in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento connesso al decorso del tempo, alla scadenza della concessione; qualora nel corso della vigenza del contratto il concessionario intendesse apportare modifiche alla struttura, anche in relazione ad intervenute nuove normative o alle funzioni nello stesso esercitate, dovrà concordarle con il Comune, e potrà eseguirle solo dopo aver ottenuto l'assenso formale dallo stesso.
2. L'Autorità comunale si riserva la facoltà di verificare, attraverso proprio personale, anche mediante accesso ai locali senza preavviso, l'andamento del servizio e degli interventi effettuati dall'Ente gestore in dipendenza del rapporto convenzionale.

TITOLO IV: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 19

Trascrizione della convenzione

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore.

Art. 20

Controlli e Sanzioni

1. L'attività di monitoraggio, sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione, è di competenza comunale.
2. Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo rispetto al termine previsto per l'ultimazione lavori in base all'ultimo cronoprogramma approvato, si applicherà, in assenza di cause di forza maggiore o di accordi specifici, una penale giornaliera pari a 0,3

per mille per il periodo dei primi 30 giorni e 0,5 per mille del costo di costruzione per il periodo successivo. In ogni caso la penale non potrà essere superiore al 4% del costo di costruzione complessivo.

3. In corso d'opera ed a lavori ultimati, verrà verificata la rispondenza ai requisiti di cui al progetto approvato dal Comune e definiti dal capitolato a cui fa riferimento la convenzione.
4. I costi di tale attività sono a carico del soggetto attuatore.
5. E' previsto a carico del Soggetto Attuatore inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi fra il 5% ed il 8% del valore dell'alloggio di competenza, determinato, tenuto conto della data in cui viene contestata l'inosservanza, in tutti i casi di:
 - a) inosservanza non grave delle caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso e delle finiture degli edifici da realizzare dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione, imputabili al Soggetto Attuatore;
 - b) inosservanza dell'obbligo di utilizzare gli alloggi per soli usi abitativi per cause imputabili al Soggetto Attuatore;
 - c) inosservanza non grave o ripetuta dei criteri fissati nei precedenti art. 11 e art. 10..
6. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei canoni di locazione di cui alla presente convenzione nel corso di validità è nulla per la parte di prezzo eccedente.
7. Ogni atto di locazione stipulato con soggetti non in possesso dei requisiti di base dettati dall'art. 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è annullabile.
8. In caso di inosservanza dei criteri fissati per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza;
9. Alla Concessionaria o avente causa in caso di inosservanza dell'obbligo di fornire, su semplice richiesta del Comune, tutta la documentazione (ritenuta necessaria ai fini del controllo del rispetto della convenzione) verrà applicata la penalità di €. 250,00= per alloggio.
10. Tutte le spese pecuniarie previste dal presente articolo si intendono rivalutate annualmente in relazione all'andamento dell'indice ISTAT.
11. L'applicazione della pena pecuniaria deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione del termine di trenta giorni entro i quali l'interessato può presentare le proprie deduzioni. L'eventuale ordine di pagamento della pena sarà emesso dal responsabile del procedimento, nei successivi trenta giorni.
12. Il Comune si riserva la facoltà di accertare in qualsiasi momento il rispetto delle clausole della presente convenzione.

Art. 21

Divieto di cessione

1. È fatto espresso divieto al Concessionario, in mancanza di preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, di subappaltare e/o di cedere a terzi il presente rapporto concessorio.

Art. 22

Spese

1. Le spese del presente contratto sono a carico del Concessionario

Art. 23

Foro competente

1. A tutti gli effetti della presente Convenzione, le parti convengono che il foro competente sia quello di Napoli.
2. Per la notifica degli atti eleggono i seguenti domicili:
 - a. il Comune nella propria sede in via Amendola n.2;
 - b. il Concessionario nella propria sede di _____ alla via _____ n. __, cap _____.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e data

Per il Comune

Per il Soggetto Attuatore