

### ALLEGATO A



### LEGENDA



Perimetro comparto quartiere San Valentino oggetto della convenzione

A B C

Palazzine di proprietà comunale oggetto della convenzione



INTESA PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

DENOMINATO QUARTIERE SAN VALENTINO TRA IL COMUNE DI TERNI

E ATER UMBRIA AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

“SICURO, VERDE E SOCIALE SVSxxxxxxxxx CUP XXXXXXXX”

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno 2023

TRA

il **Comune di Terni**, con sede legale in Terni in Piazza M. Ridolfi n. 1, codice

fiscale 00175660554 nel seguito denominato “Comune”, rappresentato da

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale

\_\_\_\_\_, domiciliato per la sua carica presso il Comune

di Terni, domicilio digitale: comune.terni@postacert.umbria.it in forza della

DGC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,

E

**l’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale dell’Umbria**, con sede le-

gale ed amministrativa in Terni Via Galileo Ferrari 13, codice fiscale

00161080544, di seguito denominata “ATER o soggetto attuatore”, rappresen-

tata da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il

quale interviene al presente atto nella sua qualità di

\_\_\_\_\_, domicilio digitale: PEC [ater.umbria@legal-](mailto:ater.umbria@legal-mail.it)

[mail.it](mailto:ater.umbria@legal-mail.it) in forza della DCA n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

PREMESSO CHE

Il comma 2 lett.c) dell’art.1 della Legge n.101 del 7 Luglio 2021 ha istituito

il programma denominato “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione

dell’edilizia residenziale pubblica”, finalizzato a favorire l’incremento del pat-

rimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERS) di proprietà delle regioni,

dei comuni e degli ex Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e ad intervenire sul patrimonio di ERS, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale dei tessuti residenziali pubblici;

con DPCM n. 59 del 15 settembre 2021, sono stati definiti i termini, i contenuti e le modalità di presentazione delle proposte, che le regioni dovevano trasmettere al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, nonché i tempi e le relative modalità di erogazione, e, infine, i criteri per la valutazione delle proposte di intervento.

ai sensi del comma 2-septies dell'articolo 1 della legge n.101/2021, "al fine di favorire l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà delle regioni, dei comuni e degli ex Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, nonché degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli ex Istituti autonomi per le case popolari, le risorse di cui al comma 2, lettera c), punto 13, sono destinate al finanziamento di un programma di interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, avente ad oggetto la realizzazione anche in forma congiunta di:

a)interventi diretti alla verifica e alla valutazione della sicurezza sismica e statica di edifici di edilizia residenziale pubblica e progetti di miglioramento o di adeguamento sismico;

b)interventi di efficientamento energetico di alloggi o di edifici di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le relative progettazioni;

c) interventi di razionalizzazione degli spazi di edilizia residenziale pubblica, ivi compresi gli interventi di frazionamento e ridimensionamento degli alloggi, se eseguiti congiuntamente a uno degli interventi di cui alle lettere a) e b);

d) interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, se eseguiti congiuntamente a uno degli interventi di cui alle lettere a) e b), ivi compresi i progetti di miglioramento e valorizzazione delle aree verdi, dell'ambito urbano di pertinenza degli immobili oggetto di intervento;

e) operazioni di acquisto di immobili, da destinare alla sistemazione temporanea degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b), a condizione che gli immobili da acquistare siano dotati di caratteristiche energetiche e antisismiche almeno pari a quelle indicate come requisito minimo da raggiungere per gli immobili oggetto degli interventi di cui alle medesime lettere a) e b). Alle finalità di cui alla presente lettera può essere destinato un importo non superiore al 10 per cento del totale delle risorse;

f) operazioni di locazione di alloggi da destinare temporaneamente agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b).

Ater ha provveduto ad individuare ed a trasmettere alla Regione Umbria gli elenchi degli interventi che rispondevano ai requisiti fissati dal DPCM n. 59 del 15 settembre 2021;

con D.G.R. n.1374 del 31/12/2021 la Regione Umbria ha approvato gli elenchi degli interventi da finanziare con le risorse del progetto "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" ed ha individuato

in Ater Umbria il soggetto attuatore;

- all'interno degli elenchi approvati è ricompreso l'intervento riguardante il quartiere San Valentino a Terni dove sono stati previsti il recupero edilizio di alcuni fabbricati oltre alla rigenerazione funzionale degli spazi comuni, in quanto oggetto di un crescente degrado ambientale inevitabilmente accompagnato da fenomeni di disagio sociale.

CONSIDERATO CHE:

- il quartiere denominato San Lucio - San Valentino è un complesso edilizio a proprietà mista (Demanio, ATER Umbria, Comune di Terni e privati), risalente al secondo dopoguerra, ubicato in una zona semicentrale della città di Terni. Il quartiere è costituito da 15 edifici (vedi allegato A), riconducibili a tre tipologie principali, delle quali una costituita dalle cosiddette "case minime" di proprietà comunale. Il quartiere nel suo complesso è stato oggetto di un intervento di parziale riqualificazione di iniziativa pubblica legato al programma "Contratti di Quartiere 2";

- nel 2019 Ater Umbria e il Comune di Terni hanno firmato un accordo di programma per promuovere azioni per il reperimento di nuove risorse utili al progetto e alla realizzazione di ulteriori alloggi e di aree comuni, attraverso interventi di demolizione, ricostruzione e riqualificazione degli edifici di proprietà comunale nonché alla individuazione e rifunzionalizzazione delle aree verdi e degli spazi comuni;

- l'art. 25 comma 2 della LR 23/2003 "Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica" stabilisce che l'Ater regionale può svolgere il ruolo di operatore per conto dei comuni e degli altri enti pubblici, previa apposita convenzione";

il Comune di Terni e ATER Umbria hanno sottoscritto la convenzione di cui al comma 2 dell'art.28 della L.R. 23/2003 in data 28/03/1985, documento indispensabile al fine della futura gestione dell'intero comparto e che al momento risulta essere in corso di perfezionamento ;

è interesse di entrambi gli enti portare avanti e concludere positivamente le fasi di progettazione e di realizzazione dell'intervento garantendo il rispetto delle tempistiche imposte dallo strumento normativo ed in particolare dal cronoprogramma dei finanziamenti di cui al decreto dirigenziale del 30/03/2022 dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità in attuazione del Programma "Sicuro, verde e sociale" ;

Tutto ciò premesso e considerato come parte integrante del presente atto, le parti convengono e stipulano come segue:

#### Articolo 1 Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parti integranti e sostanziali della presente Intesa.

#### Articolo 2 Finalità ed oggetto del protocollo

La presente Intesa intende perseguire i principi di partecipazione e di condivisione nel percorso di attuazione dell'intervento approvato con D.G.R. n.1374 del 31/12/2021 dalla Regione Umbria e con decreto dirigenziale del 30/03/2022 dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità in attuazione del Programma "Sicuro, verde e sociale".

L'obiettivo generale che si intende perseguire è l'attivazione di una collaborazione tra i soggetti sottoscrittori che contribuisca alla definizione di condivise strategie finalizzate alla riduzione del disagio abitativo e insediativo e all'incremento della qualità dell'abitare con riferimento al quartiere denominato San

Valentino, anche al fine di semplificare l'iter procedurale ed incentivare la concreta fattibilità dell'iniziativa consentendo ad Ater Umbria di rispettare le tempistiche imposte dal cronoprogramma di cui al decreto MeF del 15 luglio 2021.

In via del tutto qualitativa e non esaustiva, il progetto di cui sopra prevede, tra l'altro, la "ristrutturazione edilizia" (art. 11 Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. Piano Operativo) delle tre palazzine di proprietà comunale identificate alle lettere A, B, C .

Articolo 3 Obbligazioni in capo ad ATER Umbria

Le parti firmatarie condividono l'opportunità di una collaborazione e di un confronto sistematico definendo compiti ed impegni a carico di entrambe le parti.

Nello specifico, con la sottoscrizione del presente accordo di programma Ater Umbria, nel rispetto delle tempistiche di cui all'allegato B, si impegna a:

1. Condividere le linee guida d'indirizzo propedeutiche alla redazione del progetto definitivo/esecutivo;
2. Redigere il progetto definitivo/esecutivo e tutta la documentazione, amministrativa e tecnica, necessaria all'affidamento dei lavori dell'intervento, alla realizzazione e al collaudo degli stessi come meglio individuato alla D.G.R. n.1374 del 31/12/2021;
3. alla gestione del nuovo complesso immobiliare in cui saranno ricompresi alloggi di ERP, secondo la convenzione di cui comma 2 dell'art.28 della L.R. 23/2003, vigente al momento. Resta inteso che tutti i locali con destinazione non residenziale oggetto d'intervento, rimarranno nella disponibilità di Ater a titolo gratuito per 99 anni, con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di ATER.

Resta fermo che qualora il mancato rispetto dei termini di cui al cronoprogramma allegato relativamente agli adempimenti in capo ad Ater Umbria (vedi allegato B), comporti il mancato raggiungimento degli obiettivi iniziali, intermedi e finali di cui al Decreto MEF del 15 luglio 2021, il comune di Terni sarà manlevato da ogni responsabilità.

#### Articolo 3 bis Obbligazioni in capo al Comune di Terni

Il Comune di Terni, con la sottoscrizione del presente documento, prende atto che Ater Umbria è stato nominato soggetto attuatore dell'intervento di cui all'articolo precedente e pertanto, in riferimento alle aree di proprietà all'interno del comparto di cui all'allegato A e agli immobili oggetto della presente convenzione (Palazzine A, B, C), autorizza Ater ad operare in proprio nome e conto nell'ambito, a titolo illustrativo e non esaustivo, della richiesta di rilascio di titoli abilitativi, richiesta di forniture, allacciamenti, spostamenti di sottoservizi ed inoltre autorizza Ater all'esecuzione dei lavori;

Con la sottoscrizione del presente atto il Comune di Terni, nel rispetto delle tempistiche di cui all'allegato B, si impegna a:

1. Autorizzare, dal giorno successivo a quello della stipula del presente atto, l'accesso del personale Ater oltre che dei consulenti esterni incaricati, agli immobili di proprietà;
2. Consegnare ad Ater la documentazione tecnico-progettuale (per quanto esistente e presente in atti) delle palazzine identificate alle lettere A, B e C;
3. In qualità di proprietario e di pubblica amministrazione, concedere ad Ater Umbria autorizzazioni e nulla/osta di propria competenza, se-

condo tempi e modalità previste per legge e dall'ordinamento degli uffici comunali competenti per materia;

4. Sottoscrivere una dichiarazione congiunta che attesti la giuridica disponibilità ed il possesso degli immobili individuati alle lettere A,B e C (gli immobili devono intendersi liberi da persone e cose e da eventuali gravami verso terzi);

5. Favorire, in generale, i rapporti tra Ater Umbria e tutti gli attori pubblici o privati a vario titolo portatori di interesse nell'area del quartiere di San Valentino come, ad esempio, gli enti fornitori dei servizi energetici, i gestori dei sottoservizi, etc...

6. concedere ad Ater la gestione degli alloggi di ERP che verranno realizzati in luogo delle palazzine A, B, C, nei modi previsti dalla Legge Regionale n.23/2003 e s.m.i. ed inoltre di concedere tutti i locali con destinazione non residenziale oggetto d'intervento, ad Ater Umbria a titolo gratuito per 99 anni, con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di ATER.

Si stabilisce, inoltre, che il Comune di Terni non sarà destinatario di alcuna quota del finanziamento all'interno del programma di cui al DPCM n. 59 del 15 settembre 2021. Lo stesso parteciperà finanziariamente con risorse proprie solo qualora voglia realizzare all'interno del comparto opere eccedenti l'importo del finanziamento di cui al al DPCM n. 59 del 15 settembre.

Si precisa che le somme di cofinanziamento dell'intervento da parte del Comune di Terni pari ad € 1.548.925,00 di cui:

- € 802.743,00 da risorse della Regione Umbria residuali del "CONTRATTO DI QUARTIERE 2. INTERVENTO DI EDILIZIA

RESIDENZIALE E SPERIMENTAZIONE NEL COMPARTO EDILIZIO V.

SAN LUCIO Q.RE S. VALENTINO” per la riqualificazione della palazzina

di via San Lucio n.1;

- € 746.182,00 da somme derivanti dalla vendita dell'ex DICAT ed assegnate

dalla Regione Umbria alla riqualificazione della palazzina di via San Lucio n.2;

verranno ristornate ad ATER, come disposto con Delibera di Consiglio Comu-

nale n. 58 del 03/05/2023.

Resta fermo che qualora il mancato rispetto dei termini di cui al cronopro-

gramma allegato, relativamente agli adempimenti in capo al Comune di Terni

(vedi allegato B), comporti il mancato raggiungimento degli obiettivi iniziali,

intermedi e finali di cui al Decreto MEF del 15 luglio 2021, si applicano le

norme del c.c. in tema di risarcimento.

Articolo 4 Durata e risoluzione

La presente Intesa decorre dalla data di sottoscrizione della stessa e ha vali-

dità fino alla completa realizzazione delle opere e/o attività in capo al soggetto

attuatore.

Articolo 5 Revisioni e integrazioni

La presente Intesa potrà essere modificata, integrata o aggiornata esclusiva-

mente in forma scritta con eventuali atti aggiuntivi o integrativi.

Tale Intesa non verrà sostituita o superata dagli eventuali atti aggiuntivi o in-

tegrativi e sopravvivrà a questi ultimi, continuando con essi a regolare la ma-

teria tra le Parti, fino al termine di cui al precedente articolo 4.

Articolo 6 Ulteriori Impegni

Il soggetto attuatore, Ater Umbria, si assume tutti gli oneri relativi alla proget-

tazione ed esecuzione e comunque connessi all'intervento e all'ottenimento

delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, collaudi, ecc., nessun adempimento escluso.

Ad ultimazione e collaudo delle opere previste”, Ater Umbria procederà all’insediamento dei nuovi fabbricati all’interno del patrimonio gestito.

Successivamente procederà con la stipula dei contratti di locazioni agli aventi diritto previa effettuazione delle procedure di evidenza pubblica di propria competenza eventualmente previste in relazione alla tipologia locativa e previo ricevimento, da parte del Comune di Terni, degli atti di assegnazione, il tutto come meglio evidenziato nel cronoprogramma allegato.

Entro 60 giorni dal collaudo delle opere, il comune di Terni ed Ater si obbligano alla sottoscrizione di un contratto per la gestione a titolo gratuito per 99 anni, con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di ATER, dei locali ad uso non residenziale oggetto d’intervento.

#### Articolo 7 Riservatezza

Tutti i dati, documenti o altri materiali che verranno scambiati tra le Parti in esecuzione della presente Intesa dovranno essere considerati come “informazioni riservate”, ove qualificati come tali dalla Parte che li comunica. Le Parti concordano di utilizzare tali informazioni riservate solo in relazione all’esecuzione dell’Intesa, salvo diverse pattuizioni, da formalizzarsi per iscritto. Ciascuna delle Parti adotterà tutte le misure ragionevolmente necessarie per tutelare la riservatezza delle informazioni e della documentazione di cui essa disponga in virtù della presente Intesa.

#### Articolo 8 Spese di registrazione e stipula

La presente convenzione sarà registrata solo in caso d’uso ai sensi dell’art. 5, secondo comma, de DPR 26 ottobre 1972, n. 634 e successive modificazioni

e integrazioni, a cura e spese della parte richiedente. E' inoltre esente da bollo

ai sensi dell'art. 16 della tabella B annessa al DPR 26 ottobre 1972 n. 642,

modificato dall'art. 28 del DPR 30 dicembre 1982 n. 955.

Ogni altra spesa inerente e conseguente la stipula del presente atto sarà sostenuta dalle parti in misura paritaria.

Articolo 9 Efficacia della convenzione

La presente convenzione diverrà efficace al momento della sottoscrizione.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto in modalità elettronica con firma digitale di entrambe le parti.

Per il Comune di Terni

Per Ater Umbria