

# ACCORDO DI PROGRAMMA

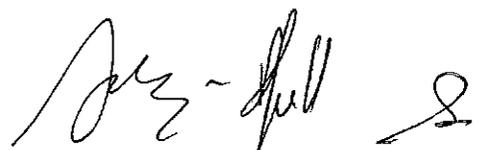
## PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE (PRUACS) NEL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO *"ALBULA CENTRO – VIA MANARA – PAESE ALTO"*

Tra i sottoscritti:

- Piero Celani, Presidente della Provincia di Ascoli Piceno
- Antimo Di Francesco, vice-Sindaco del Comune di S.Benedetto del Tronto
- Alessandro Filiaggi, Presidente dell' E.R.A.P. della Provincia di Ascoli Piceno

### PREMESSO:

- che la Regione Marche, in attuazione del D.M. Infrastrutture 26 marzo 2008, n. 2295, ha indetto con Decreto del Dirigente della Posizione di funzione Edilizia privata, Edilizia residenziale pubblica e sociale n. 39/ERP09 del 9 settembre 2008, il bando per la presentazione, da parte dei Comuni, delle proposte di programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile;
- che con deliberazione n. 396 del 9 marzo 2009 la Giunta Regionale ha prorogato il termine per la presentazione delle proposte e fornito criteri interpretativi delle clausole per la partecipazione;
- che l'Amministrazione del Comune di San Benedetto del Tronto, con delibera della Giunta n. 77 del 16 marzo 2009, ha avviato le procedure per la partecipazione al predetto bando regionale, in collaborazione con l'Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica della Provincia di Ascoli Piceno (ERAP);
- che il Comune e l'ERAP hanno pertanto stipulato un protocollo d'intesa in data 21 aprile 2009 regolante i rispetti compiti;



- che con deliberazione n. 93 del 7 aprile 2009 la Giunta Municipale ha formalmente promosso, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 16/2005, il Programma di recupero urbano denominato "Albula Centro – Via Manara – Paese Alto", secondo le indicazioni in essa contenute, approvando anche l'avviso pubblico, il modello di adesione e l'atto d'obbligo con il quale sono stati invitati i privati proprietari ad aderire al programma stesso entro il termine del 30 aprile 2009;
- che con lo stesso atto sono stati approvati il rapporto preliminare ed i relativi allegati, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 17 della L.R. n. 6/2007;
- che in seguito alle adesioni pervenute il Comune ha provveduto ad aggiornare con Delibera di G.C. n.152 del 19/05/2009 la proposta di programma di riqualificazione urbana ed a convocare la conferenza preliminare prevista dall'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, ai sensi dell'art. 26 bis dello stesso decreto legislativo;
- che in data 29 maggio 2009 si è tenuta la Conferenza dei Servizi preliminare tra i rappresentanti della Provincia di Ascoli Piceno, del Comune di S. Benedetto del Tronto e dell'ERAP di Ascoli Piceno, nella quale tutti i partecipanti hanno dato atto che il P.R.U.A.C.S. possiede ampi margini di interesse pubblico, concordando sulla possibilità di arrivare allo sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previo accoglimento di precisazioni e modifiche di dettaglio;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale del 11 giugno 2009 n. 52 è stato adottato il suddetto Programma di recupero urbano in variante al P.R.G., con le modalità e nei termini dell'art. 26 bis della L.R. n. 34/1992, introdotto dalla L.R. n. 16/2005;
- che in data 15 giugno 2009 è stata depositata presso il competente Servizio Regionale P.F. Edilizia Privata, residenziale pubblica e sociale la domanda di finanziamento relativa al bando pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.88 del 18 settembre 2008 "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", con nota prot. n.31150 del 15 giugno 2009;
- che la pubblicità al Programma adottato è stata effettuata secondo le modalità e nei termini previsti dall'art. 26 bis della L.R. n. 34/1992, introdotto dalla L.R. n. 16/2005 mediante la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, con manifesti affissi su tutto il territorio comunale e dandone notizia su un quotidiano a diffusione regionale in data 30 luglio 2009;
- che, esperita la fase di pubblicazione del Programma di recupero urbano dal 30 luglio 2009 al 28 settembre 2009, sono pervenute n.1 osservazione nei termini e n.2

osservazioni fuori termini, individuate dalla relata di pubblicazione del Segretario comunale prot. n.12978 del 3 marzo 2010;

- che, preve regolari convocazioni del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di San Benedetto del Tronto, nel giorno 18 marzo 2010 si è svolta, presso la sede del Comune, specifica Conferenza dei Servizi con la partecipazione degli Enti interessati ed i privati aderenti;
- che il giorno 18 marzo 2010 presso la Sede del Comune di San Benedetto del Tronto si è tenuta la Conferenza dei Servizi conclusiva a cui hanno partecipato:
  1. la Provincia di Ascoli Piceno coi propri Servizi: Urbanistica, Genio Civile e Viabilità
  2. il Comune di San Benedetto del Tronto
  3. l'Ente Regionale Per l'Abitazione Pubblica di Ascoli Piceno
- che nella seduta conclusiva i rappresentanti degli Enti interessati hanno espresso parere favorevole con precisazioni contenute nel verbale;
- che l'ASUR Z.T.n.12 ha inviato il proprio parere favorevole con prot.n.6223/2010;
- che in data 29/4/2010 la Conferenza delle Autonomie Locali ha fornito il proprio parere sull'utilizzazione dei fondi di cui alla Legge n.560/93;
- che alla data di conclusione della Conferenza dei Servizi decisoria, di cui all'art.26 bis della Legge Regionale n.34/92 e ss.mm.ii., non è ancora pervenuta a conclusione l'istruttoria dei progetti ammessi al finanziamento regionale di cui in narrativa e pertanto, in caso di eventuale concessione di finanziamento per l'attuazione del Programma sarà necessario integrare il presente atto con l'inserimento della Regione Marche quale ulteriore attore dell'Accordo.

Tutto ciò premesso, tra le Amministrazioni partecipanti all'Accordo di Programma, si conviene e stipula quanto segue:

**Art. 1 - Elaborati del Programma di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile "Albula Centro – Via Manara – Paese Alto"**

1. Gli elaborati definitivi trasmessi dagli Enti interessati e che costituiscono parte integrante dell'Accordo di Programma sono elencati nel documento "elenco elaborati", allegato al presente atto.



## **Art. 2 - Integrazioni al P.R.U.A.C.S.**

1. E' approvato il Programma di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile "Albula Centro – Via Manara – Paese Alto" con le prescrizioni contenute nei seguenti pareri;
  - Parere favorevole ASUR Z.T.n°12 prot. n° 6223/2010;
  - Pareri favorevoli dei competenti Servizi Provinciali Viabilità e Genio Civile contenuti nel verbale della Conferenza dei Servizi del 18/03/2010, documenti allegati al presente Accordo.

## **Art. 3 - Finanziamenti pubblici**

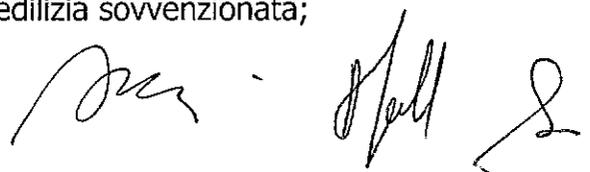
1. Il programma prevede investimenti globali per Euro 5.200.668,53 di cui Euro 4.600.668,53 per interventi pubblici, salva rideterminazione, in caso di parziale finanziamento o rimodulazione dello stesso approvata dalla Regione.

2. A tal fine gli Enti firmatari assumono i seguenti impegni:

### **- Il Comune di San Benedetto del Tronto si impegna:**

A) a partecipare alla realizzazione del Programma mediante:

- a) il cofinanziamento mediante proventi delle vendite del patrimonio di e.r.p. ex legge n. 560/1993, per l'importo di €. 150.000,00;
- b) la concessione all'ERAP del diritto di usufrutto per 25 anni sull'edificio ex Scuola Castello, sito in Via Rossini, al fine di recuperare 4 alloggi di edilizia sovvenzionata;
- c) la concessione all'ERAP del diritto di usufrutto per 25 anni, comprensivo del diritto di sovraelevazione, dell'edificio "casa parcheggio" sito in Via Mameli, al fine del recupero dei 15 alloggi esistenti e la realizzazione di ulteriori 4 alloggi di edilizia sovvenzionata;
- d) la concessione all'ERAP del diritto di superficie sull'area sita in Via Tonale Ambito AR3 Unità minima di intervento n.2, per la realizzazione di almeno 14 alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui 6 di edilizia agevolata ed 8 di edilizia sovvenzionata;



- B) a destinare alla realizzazione degli interventi previsti dal Programma i proventi derivanti dagli oneri di urbanizzazione ordinari a carico del privato, anche attraverso scomputo;
- C) a garantire il rispetto delle condizioni previste dal presente accordo tramite apposita convenzione da stipulare con i privati e tenendo conto del protocollo di intesa già stipulato con l'ERAP di Ascoli Piceno in data 21 aprile 2009;
- D) in caso di non completo finanziamento regionale si impegna a rimodulare il progetto escludendo l'ampliamento al piano terra del centro sociale al Paese Alto, senza ulteriore variante urbanistica con approvazione in Consiglio Comunale e comunicazione all'Amministrazione Provinciale, previo recepimento del parere della competente Soprintendenza;
- E) di rendere disponibile con propri fondi per € 342.000,00 il finanziamento necessario per completare l'intervento di edilizia agevolata per n°.6 alloggi a carico dell'ERAP, in mancanza di altro canale di finanziamento da attivare.

**- L'ERAP di Ascoli Piceno :**

1) si impegna a realizzare sull'area assegnata in diritto di superficie dal Comune un edificio con almeno 14 alloggi, di cui:

- A) N. 6 alloggi di edilizia agevolata utilizzando proprie risorse non di e.r.p. pari ad €. 800.668,53 oltre ad ulteriori € 342.000,00 provenienti da fondi comunali resi disponibili o in alternativa altri fondi di edilizia agevolata, previo espletamento delle relative procedure;
- B) N. 8 alloggi di edilizia sovvenzionata, utilizzando proventi delle vendite del proprio patrimonio pari ad €. 1.000.000,00, visto il parere della Conferenza delle Autonomie Locali del 29/04/2010 e previo recepimento della necessaria autorizzazione Provinciale.

2) si impegna a realizzare, in forza del protocollo di intesa firmato con il Comune in data 21/4/2009, gli interventi ammessi ad eventuale finanziamento regionale secondo le priorità e le finalità stabilite nel PRUACS.

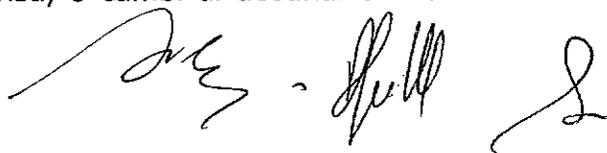
- **La Provincia di Ascoli Piceno** si impegna ad autorizzare l'utilizzo dei proventi delle vendite di cui alla Legge n. 560/93 dell'ERAP di Ascoli Piceno sopra indicate,

per le finalità del P.R.U.A.C.S., in conformità al parere espresso dalla Conferenza delle Autonomie Locali del 29/04/2010.

Sarà comunque possibile effettuare lo scomputo per eventuali opere di urbanizzazione realizzate dall'ERAP.

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione del Programma**

1. I soggetti pubblici e privati dovranno predisporre i progetti esecutivi dei vari interventi nei tempi utili per dare inizio ai lavori entro il termine previsto dal successivo art. 5.
2. Il programma dovrà essere completato, per le opere ritenute funzionali alla sua attuazione inserite nel finanziamento regionale se concesso, entro 3 anni dal suo inizio, salvo proroghe per causa di forza maggiore, da concedere dalla Regione Marche, sentito il Collegio di Vigilanza di cui all'art. 8, pena la revoca del finanziamento. Le altre opere private, non ritenute funzionali dovranno essere completate entro 10 anni dal suo inizio, coincidente con la pubblicazione del presente Accordo sul BUR, salvo proroghe per causa di forza maggiore da concedere da parte del Comune.
- ~~3. Gli stessi lavori dovranno procedere secondo le modalità regolate dalle apposite convenzioni da stipulare tra il Comune e i partner pubblici e privati.~~
4. In sede di progettazione esecutiva verranno dettagliatamente quantificati gli importi dei singoli lavori di competenza dei soggetti pubblici e privati.
5. I progetti definitivi ed esecutivi saranno elaborati in conformità ai progetti preliminari oggetto del presente Accordo di Programma e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 93 del d.lgs. n. 163/1996; l'approvazione dei progetti definitivi ed esecutivi degli edifici finanziati dal P.R.U.A.C.S. deve riportare il parere favorevole della Regione sugli aspetti di ecosostenibilità e di risparmio energetico da acquisire con conferenza dei servizi interessati.
6. Tutti gli interventi finanziati di edilizia sovvenzionata e le urbanizzazioni devono rispettare i limiti di costo di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 1499 del 28-12-2006, pubblicata sul B.U.R. n. 5 del 12-1-2007.
7. Le varianti non sostanziali al Programma oggetto del presente Accordo, approvate dall'organo comunale competente, devono essere tempestivamente trasmesse alla Provincia, Regione ed al Ministero delle Infrastrutture.
8. Qualora le varianti al Programma medesimo comportino modifiche sostanziali quali la soppressione totale o significativa di interventi previsti, o cambi di destinazione d'uso

Handwritten signatures in black ink, appearing to be three distinct signatures.

per gli immobili da destinare all'E.R.P., o per le opere di urbanizzazione secondaria, la relativa approvazione da parte del Comune dovrà avvenire previa convocazione di una conferenza di servizi con il Ministero delle Infrastrutture, la Regione, la Provincia ed eventuali altri enti interessati.

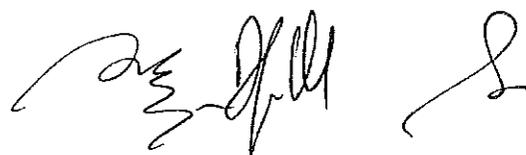
9. Le modalità di affidamento e di realizzazione delle opere pubbliche oggetto del Programma dovranno essere conformi alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
10. Il mancato rispetto nell'attuazione del Programma degli impegni assunti con il presente Accordo, o la realizzazione di interventi non rispondenti ai requisiti del bando e alle caratteristiche che hanno determinato la posizione in graduatoria possono comportare la revoca del finanziamento da parte della Regione.

#### **Art. 5 - Mancato rispetto dei termini per l'inizio dei lavori.**

1. Per almeno un intervento previsto nel Programma i lavori devono iniziare entro 270 giorni dalla comunicazione, da parte della Regione, dell'approvazione della graduatoria dei programmi ammessi a finanziamento.
2. L'inosservanza del termine comporta l'automatica inefficacia della variante al vigente strumento urbanistico prevista dal presente Accordo di Programma e la revoca del finanziamento regionale.

#### **Art. 6 - Contestuale acquisizione di adempimenti amministrativi**

1. Il decreto di approvazione del Programma attraverso il presente Accordo determina, ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18-8-2000, n. 267 e dell'art. 26 bis della legge regionale 5-8-1992, n. 34 e successive modificazioni, variante allo strumento urbanistico, approvazione di strumento attuativo con la conseguente dichiarazione di indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche previste, considerando acquisiti i pareri preventivi e definitivi delle Amministrazioni partecipanti.
2. E' fatto salvo il recepimento del parere della competente Soprintendenza sui beni sottoposti a vincolo di bene culturale ai sensi dell'art.22 del D.Lgs.n.42/2004 e ss.mm.ii. da ottenere con i progetti definitivi delle opere pubbliche previste (Ex Scuola Castello)
3. L'approvazione del Programma attraverso il presente Accordo di Programma sostituisce il permesso di costruire per i soli soggetti pubblici, fatta salva l'eventuale



autorizzazione paesaggistica da rilasciare ai sensi dell'art.146 del D. Lgs.n.42/2004 e ss.mm.ii. previo parere vincolante della competente Soprintendenza da ottenere con i progetti definitivi degli interventi. Tale fattispecie i sensi dell'art.7 del D.P.R.n.380/2001 andrà dichiarata nella Delibera Comunale di ratifica del Programma.

#### **Art. 7 - Responsabile del procedimento**

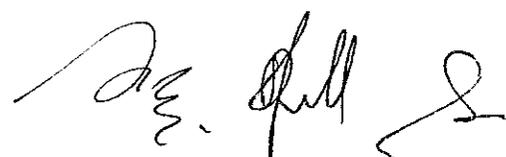
1. Il responsabile del procedimento è individuato nel funzionario tecnico del Settore Sviluppo del Territorio ing. Marco Cicchi, come da Delibera del Consiglio Comunale n.52 del 11 giugno 2009.
2. Il responsabile del procedimento ha il compito:
  - a. di seguire la realizzazione del programma e di promuovere ogni ulteriore fase per la sua completa attuazione;
  - b. di fornire, di propria iniziativa o su richiesta del Collegio di Vigilanza, ogni informazione necessaria ed opportuna sullo stato di realizzazione del programma;
  - c. di inviare, entro il 30 giugno ed il 31 dicembre di ogni anno successivo all'assegnazione del finanziamento, al Sindaco, alla Regione ed al Ministero delle Infrastrutture, una relazione sullo stato di avanzamento del programma, con particolare riferimento all'utilizzo dei finanziamenti, allo stato dei lavori, alle eventuali problematiche esterne, alle soluzioni adottate ed ai risultati ottenuti, inviando anche immagini del cantiere e gli estremi degli atti assunti.

#### **Art. 8 – Trasferimento dei fondi**

1. Il Comune e l'ERAP ognuno per i fondi di propria competenza indicati nel Quadro Tecnico Economico del Programma (elaborato n.8) si impegnano a rendere disponibili e destinare le somme alle azioni previste dal Programma secondo i tempi stabiliti nel presente Accordo.

#### **Art. 9 – Regime degli alloggi a canone sostenibile**

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata realizzati o recuperati dal Comune e dall'ERAP sono destinati ai cittadini in possesso dei requisiti previsti dall'art.20 quater della L.R. 36/2005.



2. Gli alloggi di edilizia residenziale agevolata vengono realizzati o recuperati, sia da operatori pubblici che privati e sono destinati a categorie di cittadini in possesso dei requisiti previsti dall'art.18 della L.R.36/2005, che si trovano in condizioni di disagio abitativo. Ai sensi dell'art.18, comma 1, lettera d) della L.R. 36/2005 il limite massimo del valore ISEE per il presente programma è stabilito in € 39.701,18. La condizione di "disagio abitativo" si determina nel caso in cui l'incidenza del canone locativo annuo, corrisposto al momento della verifica dei requisiti, è pari o superiore al 30% del valore ISEE.
3. Gli alloggi realizzati o recuperati da operatori privati, compresi i privati cittadini, andranno locati a canone sostenibile, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione Marche, per una durata non inferiore a 25 anni ai sensi dell'articolo 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il canone agevolato così determinato viene aggiornato con cadenza e modalità previste per il canone concordato.

## **Art. 10 - Vigilanza**

1. Il Collegio di vigilanza di cui all'art. 34, comma 7, del d.lgs. n. 267/2000, è così composto:
  - 1) Presidente: Sindaco pro-tempore del Comune di San Benedetto del Tronto;
  - 2) Rappresentante dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno nominato dal Presidente della Giunta Provinciale;
  - 3) Rappresentante dell'ERAP di Ascoli Piceno, nominato dal Presidente.
2. Sono attribuiti al Collegio di Vigilanza i seguenti poteri di intervento surrogatorio:
  - a. in caso di inadempienza nella predisposizioni degli elaborati tecnici, economici o progettuali;
  - b. in caso di inadempienza nella realizzazione delle opere;
  - c. in caso di mancato rispetto delle finalità e degli obiettivi del Programma in materia di E.R.P., standard urbanistici e realizzazione di opere pubbliche ritenute necessarie;
  - d. in caso di altre inadempienze.

Handwritten signatures in black ink, appearing to be official signatures of the representatives mentioned in the text.

3. Prima dell'esercizio della facoltà di surroga, tale intento dovrà essere notificato all'Amministrazione inadempiente, assegnando un congruo termine per adempiere a quanto richiesto.
4. Le spese derivanti dall'esercizio della facoltà di surroga sono poste a carico dell'Amministrazione inadempiente e determinate, ove possibile, in base a tabelle e tariffe professionali ufficiali.

**Art. 11 - Disposizioni finali**

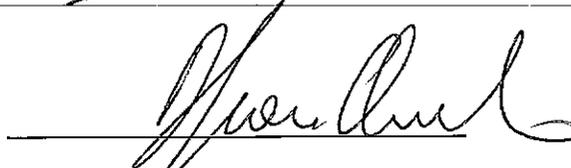
1. Il presente Accordo di Programma dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di San Benedetto del Tronto entro 30 giorni dalla data di emanazione del decreto di approvazione da parte del Presidente della Provincia (comma 6 art. 26bis L.R. n° 34/92).

San Benedetto del Tronto , li 13/05/2010

per la Provincia di Ascoli Piceno



per il Comune di San Benedetto del Tronto



per l'Ente Regionale Abitazione Pubblica  
di Ascoli Piceno

