

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA EDILIZIA RESIDENZIALE  
SOCIALE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

STUDIO DI FATTIBILITÀ  
TECNICO ECONOMICA, FINANZIARIA E GESTIONALE  
DEL PROGRAMMA

COMUNE DI PORTOVENERE

**R002 - SCHEDA INTERVENTO ERS N° 1** Realizzazione ERS e valorizzazione della  
ex-scuola nel centro storico di Fezzano

Doc. n: A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2

Rev.	Data	Sez.	Pag.	Redatto	Controllato	Approvato	Descrizione
A	03/06/2015	10	19	TB/DO	MS		
1	11/06/2015	10	19	TB/DO/MS	MS	MS	Emissione
2	21/07/2015	10	22	TB/DO/MS	TB	MS	Emissione

## SOMMARIO

1	DESCRIZIONE INTERVENTO .....	4
1.1	Stato Attuale.....	4
1.2	caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare .....	4
1.2.1	approfondimenti e analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione gestionale ed economico finanziaria individuata .....	5
1.3	Progetto.....	7
1.3.1	analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione realizzativa individuata .....	8
1.4	Aspetti di efficientamento energetico .....	9
1.4.1	analisi della fattibilità ed efficacia degli interventi/azioni previste.....	9
1.4.2	analisi delle possibili alternative configurabili .....	9
1.4.3	valutazioni parametriche dei costi di efficientamento energetico.....	10
1.5	Filiera corta e Riciclo .....	11
1.5.1	analisi della fattibilità ed efficacia degli interventi/azioni previste.....	11
1.5.2	criteri generali per lo sviluppo della progettazione .....	11
1.5.3	indicazioni per la stesura dei capitolati d'appalto e dei piani della sicurezza ...	13
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E VINCOLISTICO .....	16
2.1	inquadramento urbanistico.....	16
2.2	situazione vincoli .....	16
2.3	inquadramento edilizio (categorie d'intervento e titolo edilizio).....	17
3	RIFERIMENTO ALLA PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE.....	17
4	SOGGETTO ATTUATORE DELL'INTERVENTO E TITOLO DI DISPONIBILITA DEL BENE OGGETTO DI INTERVENTO .....	17
4.1	nominativo del soggetto attuatore .....	17
4.2	titolo di disponibilità del bene .....	18
5	LIVELLO PROGETTUALE.....	18
6	MODALITA' E PROCEDURE DI GESTIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI .	18
6.1	pianificazione economico-finanziaria.....	18
6.2	modalità attuative/autorizzative .....	19
6.3	modalità di gestione delle opere realizzate .....	19
7	CRONOPROGRAMMA FASI AUTORIZZATIVE ED ATTUATIVE .....	20
8	COSTI INTERVENTO.....	20

8.1	Quadro economico allegato alla proposta .....	20
9	COPERTURA FINANZIARIA DEI COSTI D'INTERVENTO .....	21
10	ALLEGATI .....	22

## 1 DESCRIZIONE INTERVENTO

### 1.1 STATO ATTUALE

L'intervento riguarda un fabbricato sito nel centro storico di Fezzano, frazione del Comune di Portovenere, ovvero la ex scuola primaria "G. Pascoli" chiusa a partire dall'anno scolastico 2014-2015 con Delibera del Consiglio Comunale nr.32 del 09 settembre 2014, con cui è stato altresì previsto il trasferimento della Scuola dell'Infanzia in altri locali di proprietà dell'Amministrazione Comunale nell'ambito della frazione. (Edificio scolastico in località Alloria – oggetto di intervento di riqualificazione urbana RU3).

L'immobile oggetto di intervento, collegato direttamente alla viabilità pubblica principale attraverso un percorso pedonale dotato di scala, è disposto su tre piani fuori terra serviti da un corpo scale centrale, la costruzione dell'edificio risale al 1929 e presenta le caratteristiche formali e decorative dell'epoca, soprattutto in corrispondenza del prospetto principale.

Il sedime dell'edificio comprende anche spazi esterni, in parte pavimentati.

Lo stato conservativo degli esterni è discreto, mentre gli interni necessitano degli adeguamenti richiesti dalla nuova funzione residenziale.

#### **Dati catastali:**

N.C.E.U.– Foglio 1, Mappale 29

### 1.2 CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI, ECONOMICO-FINANZIARIE DEI LAVORI DA REALIZZARE

La proposta comunale prevedeva la realizzazione di n. 10 alloggi da assegnare in locazione a canone moderato con vincolo a 15 anni, anche nella forma del riscatto e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

In particolare: due alloggi a piano terra e quattro alloggi ciascuno ai piani primo e secondo; i due alloggi a piano terra saranno dotati di giardino privato e parte dello spazio aperto residuo sarà destinato alla realizzazione di un'area verde/giochi a disposizione di tutti gli appartamenti.

Il taglio degli alloggi previsto nella proposta è di un monolocale e di un monolocale con cucinino a piano terra, quattro bilocali ai piani primo e secondo, con metrature dai 40 ai 50 mq.

Nella relazione allegata al programma si legge che l'intervento non prevede il reperimento di parcheggi di pertinenza degli alloggi, che saranno dunque monetizzati nell'area limitrofa all'edificio in oggetto è comunque presente un'autorimessa della società Porto Venere Sviluppo S.p.a., partecipata interamente dal Comune di Portovenere, nella quale potranno essere eventualmente reperiati i parcheggi pertinenziali.

Per l'attuazione dell'intervento si prevede la convenzione del Comune con un Soggetto Attuatore (Fondo Immobiliare) con durata di 15 anni, perché venga recuperato l'edificio da destinare ad ERS nella forma della locazione a canone moderato con vincolo a 15 anni, anche nella forma del riscatto e trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

### 1.2.1 APPROFONDIMENTI E ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE GESTIONALE ED ECONOMICO FINANZIARIA INDIVIDUATA

Sulla base di specifici approfondimenti della fattibilità economico finanziaria e gestionale dell'intervento, il presente Studio di Fattibilità prevede un adeguamento della proposta con l'obiettivo di migliorare la ricaduta sociale dell'intervento, la sua durata nel tempo e perseguire la diretta destinazione per le finalità del programma dei risultati della valorizzazione.

La proposta contenuta nel presente Studio di Fattibilità è stata ritenuta condivisibile dall'Amministrazione e verrà quindi sviluppata nei successivi atti tecnici e autorizzativi previsti per l'attuazione dell'intervento.

In particolare si propone:

- di non prevedere il pagamento immediato di un importo al Comune da parte del soggetto attuatore individuato, in quanto il relativo esborso finanziario iniziale comporterebbe la necessità di aumentare i canoni di locazione e i prezzi di vendita per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, oltre a rendere molto più difficoltosa l'individuazione di un soggetto attuatore "liquido" nelle attuali condizioni di mercato;
- di prevedere invece che la contropartita economico-patrimoniale della valorizzazione venga garantita al Comune al termine dell'operazione e che tale contropartita non si concretizzi in un pagamento monetario ma bensì nel rientro della piena disponibilità di una quota di immobili ristrutturati a favore del Comune, che potrà così mantenerne la destinazione sociale per un periodo più lungo, e che avrà altresì il vantaggio patrimoniale di conservare a proprio favore l'incremento di valore immobiliare sugli immobili ristrutturati mantenuti in proprietà.

Sulla base degli obiettivi generali sopra indicati è stata predisposta una valutazione economico-finanziaria (cfr. **ALLEGATO R02 D.**) con la finalità di verificare la configurazione dell'operazione che, compatibilmente con una equa remunerazione del capitale investito e quindi con la sostenibilità da parte del soggetto attuatore che dovrà effettuare l'investimento e dato un livello sociale dei canoni di locazione e dei prezzi di riscatto, consente di massimizzare contemporaneamente il numero di alloggi da mantenere in proprietà pubblica.

In sintesi, sulla base delle valutazioni preliminari di cui sopra, il mix di **tipologia di ERS** può essere così ipotizzato:

- **N. 6 alloggi a Canone Moderato con Patto di Riscatto a 10 anni ex art. 5 DPCM 16 luglio 2009 e art. 17 della l.r. n. 38/2007, con vincolo di ERS per 25 anni**
- **N. 4 alloggi a Canone Moderato per 25 anni ex art. 15 della l.r. n. 38/2007**

Dal punto di vista della procedura e delle modalità di affidamento e di gestione è possibile in questa fase ipotizzare che il Comune effettui una procedura di evidenza pubblica al fine di individuare un soggetto attuatore, con i requisiti e le garanzie necessari, cui vengono ceduti:

- la proprietà della parte del fabbricato relativa ai sei alloggi da locare con patto di riscatto

- un diritto di superficie (o altra forma di disponibilità meglio vista dal Comune) decennale sui 4 alloggi da locare a canone moderato per 10 anni, che alla scadenza torneranno in piena proprietà al Comune;

la cessione è vincolata all'impegno, supportato da idonee garanzie, del soggetto attuatore:

- di effettuare l'investimento per la ristrutturazione e riconversione del fabbricato, anche utilizzando il contributo concesso da Fi.I.s.e.
- di gestire per 10 anni gli alloggi ai canoni, prezzi e condizioni stabiliti dal Comune in coerenza con il contributo regionale utilizzato
- di applicare prezzi stabiliti dal Comune in apposita convenzione per il riscatto degli alloggi, su cui sarà comunque imposto il vincolo di ERS per la durata complessiva di 25 anni.

Si specifica che dall'oggetto dei diritti ceduti al soggetto attuatore sarà esclusa la proprietà e i proventi connessi all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura della scuola, che rimarrà quindi di proprietà del Comune.

Il Comune dovrà determinare i criteri di selezione per l'individuazione del soggetto attuatore. A titolo esemplificativo si possono indicare alcuni possibili criteri:

- il riconoscimento di un prezzo al Comune per l'acquisto dei diritti reali oggetto della procedura
- il miglioramento delle condizioni economiche dei canoni e dei prezzi praticati ai beneficiari finali (inquilini/acquirenti)
- il miglioramento della qualità della ristrutturazione (ad esempio per prestazioni energetiche e/o altri parametri ambientali) rispetto alle prestazioni minime che saranno poste a base della procedura
- la connotazione sociale della proposta (ad esempio la previsione di servizi offerti ai nuclei familiari insediati, etc.)

Per quanto riguarda la quota del contributo relativa agli alloggi con patto di riscatto, il Comune ed il soggetto attuatore individuato dovranno in ogni caso recepire, nella convenzione da stipulare ai sensi dell'art. 17 c.7 della l.r. 38/2008, le indicazioni che saranno fornite dalla Regione Liguria ai sensi della L.R. 38/2007 ( cfr. quanto specificato al successivo par. 6.3).

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali: il Comune potrà optare per la monetizzazione – l'importo dei relativi oneri è aggiornato periodicamente con Deliberazione della Giunta Comunale e stimabile ad oggi in circa 12.000,00 euro/posto auto - ovvero formalizzare offerta di vendita per pari importo di parcheggi pertinenziali per gli alloggi di nuova realizzazione nella limitrofa autorimessa realizzata dalla società Porto Venere Sviluppo S.p.a., partecipata interamente dal Comune di Portovenere. In particolare:

- I parcheggi destinati ai 4 alloggi vincolati a canone moderato potrebbero essere acquistati dal Comune e concessi all'operatore in diritto di superficie

- I parcheggi destinati agli alloggi con patto di futura vendita potrebbero essere offerti all'operatore dalla società partecipata del Comune per 12.000€ cad., oltre imposte e oneri notarili

### 1.3 PROGETTO

L'intervento prevede il frazionamento e il cambio d'uso dell'edificio a scopo residenziale. La distribuzione di vani interni a ciascuno dei 10 alloggi è stata pensata perché non fossero necessarie modifiche alle bucatrerie esterne, date le caratteristiche storiche dell'edificio.

Il progetto prevede di ricavare due alloggi a piano terra con accesso dall'atrio condominiale e giardino di pertinenza, saranno ricavati quattro alloggi ai piani primo e secondo, serviti dal vano scale comune. Saranno realizzati i necessari adeguamenti impiantistici ed energetici.

Si prevede di realizzare la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dell'edificio per ottenere i due giardini privati per gli alloggi a piano terra e un'area verde attrezzata comune per tutti gli alloggi. L'accesso pedonale dalla strada principale dovrà essere modificato per garantire l'accessibilità secondo la normativa sulle barriere architettoniche.

#### Soluzione progettuale allagata alla proposta comunale

CALCOLO SCR		
Destinazione funzionale	Superficie utile (mq)	SUR – superficie utile riconoscibile (mq)
<b>PIANO TERRA</b>		
Unità 1 – 2 utenti	38.42	38.42
Unità 2 – 2 utenti	46.23	42.00
<b>PIANO PRIMO</b>		
Unità 3 – 3 utenti	58.61	51.00
Unità 4 – 2 utenti	46.24	42.00
Unità 5 – 3 utenti	62.64	51.00
Unità 6 – 3 utenti	58.27	51.00
<b>PIANO SECONDO</b>		
Unità 7 – 3 utenti	58.61	51.00
Unità 8 – 2 utenti	46.24	42.00
Unità 9 – 3 utenti	62.64	51.00
Unità 10 – 3 utenti	58.27	51.00
<b>Totale SUR</b>	<b>536,17</b>	<b>470.42</b>
<b>SNR (misurata &lt; 45% SUR)</b>		<b>70.44</b>
<b>Totale SCR (SUR + 60% SNR)</b>		<b>512.68</b>

**NOTA:** la presente tabella fissa il n. delle unità abitative e la SCR totale (come definita nell'allegato F punto 2.2. del P.Q.R. 2008-2011) che dovranno essere realizzate ai fini della conferma del finanziamento, fatte salve eventuali variazioni nella distribuzione planimetrica degli alloggi/camere nonché nelle loro superfici che potranno essere conseguenti agli approfondimenti dei successivi livelli di progettazione.

### 1.3.1 ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE REALIZZATIVA INDIVIDUATA

Facendo il calcolo corretto sulla soluzione progettuale presentata il valore della SCR appare minore rispetto a quanto indicato nel programma, pertanto il contributo massimo riconoscibile diminuirebbe in maniera considerevole.

Rispetto alla soluzione realizzativa individuata si suggerisce un'alternativa progettuale che, rispettando per numero e dimensione le bucatore esterne, varia la suddivisione interna degli alloggi al fine di ottimizzare lo spazio e ricavare più posti letto ad appartamento.

Riducendo lo spazio dedicato al ballatoio di distribuzione su entrambi i piani e rimodulando gli spazi soggiorno diminuendone leggermente la superficie si ricava una seconda camera doppia così da poterli considerare da quattro utenti e comprendere nel calcolo della SCR tutta la superficie utile di ciascun alloggio.

#### Soluzione progettuale alternativa:

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

**NOTA:** la presente tabella fissa il n. delle unità abitative e la SCR totale (come definita nell'allegato F punto 2.2. del P.Q.R. 2008-2011) che dovranno essere realizzate ai fini della conferma del finanziamento, fatte salve eventuali variazioni nella distribuzione planimetrica degli alloggi/camere nonché nelle loro superfici che potranno essere conseguenti agli approfondimenti dei successivi livelli di progettazione.

Ai fini della rimodulazione del Piano Finanziario del programma, ai fini del calcolo del contributo si assume la "SOLUZIONE PROGETTUALE ALTERNATIVA" che è stata nel frattempo condivisa con l'Amministrazione comunale.



## 1.4 ASPETTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

### 1.4.1 ANALISI DELLA FATTIBILITÀ ED EFFICACIA DEGLI INTERVENTI/AZIONI PREVISTE

Viene dichiarato che in termini di efficienza energetica gli alloggi avranno prestazioni pari alla classe energetica “B”.

Allo stato attuale, l'immobile presenta un involucro in muratura mista, in pietra e mattoni, con orrizzontamenti probabilmente lignei, di cui si prevede la conservazione. La tipologia delle coperture è piana, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato che saranno sostituiti.

#### **Gli interventi previsti nella proposta comunale riguardano:**

##### Involucro

Il progetto di isolamento dell'involucro prevede:

- posa in opera di cappotto interno sulle murature perimetrali;
- sostituzione di tutti i serramenti esistenti con nuovi infissi rispondenti alla normativa in materia di risparmio energetico

##### Impianto termico

Nella documentazione di progetto non è presentata la tipologia di impianto in progetto.

##### Impianto solare termico e fotovoltaico

Nella relazione si legge che l'edificio è stato recentemente dotato di pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura piana. L'energia elettrica prodotta viene ceduta in rete tramite un accordo con ENEL. Si prevede di mantenere tali pannelli nell'ambito della riqualificazione dell'edificio.

### 1.4.2 ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE CONFIGURABILI

#### **interventi proposti**

##### *pareti verticali esterne*

- pannellatura interna da 10 cm di poliuretano espanso con barriera al vapore;

##### *pareti verticali verso locali freddi o diversamente riscaldati*

- coibentazione interna mediante pannelli da 4 cm di poliuretano espanso;

##### *copertura:*

- pannellatura interna di 10 cm di poliuretano espanso con barriera al vapore;

##### *solaio piano terra*

- apposizione di pannelli da 6 cm di poliuretano espanso al di sotto dei pannelli radianti;

*serramenti:*

- installazione di serramenti a taglio termico;

*impianti:*

- impianto di riscaldamento a pompa di calore ad alta temperatura centralizzato con produzione di acqua calda anch'essa centralizzata mediante boiler di accumulo da 300 l o due da 150 l; è necessario installare un'unità di scambio esterna che andrà opportunamente integrata architettonicamente; l'impianto nel suo complesso potrebbe essere installato in copertura.
- sistema di diffusione mediante pannelli radianti a pavimento;
- sistema di ventilazione meccanica per singolo locale con recupero di calore.
- ripartizione del calore mediante contabilizzazione.

N.B. sarebbe necessario eseguire il calcolo delle prestazioni termiche dell'edificio per la classe energetica di appartenenza; tuttavia si può affermare, sulla base dell'esperienza si interventi simili, che la azioni proposte collocano l'immobile in classe B o C.

In relazione ad approfondimenti tecnici e progettuali il Comune avrà la facoltà di adottare o meno nello sviluppo dei successivi livelli progettuali gli interventi di efficientamento energetico proposti **fatto salvo il conseguimento della classe energetica B per tutti gli alloggi**, come dichiarato in sede di proposta.

#### 1.4.3 VALUTAZIONI PARAMETRICHE DEI COSTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

I costi di seguito riportati devono intendersi indicativi, da utilizzarsi come riferimento per lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione.

	Costo totale	Sup. lorda di piano e sup. commerciale totale	Costo unitario
Totale complessivo lavori indicato a programma	<b>€ 841.174,13</b>	686 mq sup comm 793 mq di SLP	1226,20 € a mq di sup. comm. 1.060,74 € /mq di SLP
Quota parte costo stimato per interventi di efficientamento	<b>€ 245.981,00</b>		358,57 a mq di sup. comm. 310,19 € /mq di SLP

#### Riepilogo stima interventi di efficientamento energetico

**costo totale coibentazione** 51.946 €

Programma di Rigenerazione Urbana Edilizia Residenziale Sociale e Valorizzazione del Patrimonio Pubblico del

COMUNE DI PORTOVENERE - Studio di Fattibilità tecnico economica, finanziaria e gestionale

Doc. N. A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2

Progr

<b>costo totale serramenti</b>	90.429 €
<b>costo totale impianti</b>	103.606 €
<b>costo totale intervento</b>	245.981 €

## 1.5 FILIERA CORTA E RICICLO

### 1.5.1 ANALISI DELLA FATTIBILITÀ ED EFFICACIA DEGLI INTERVENTI/AZIONI PREVISTE

Il progetto di riconversione residenziale dell'edificio scolastico dovrà prevedere l'utilizzo di materiali provenienti dalla filiera corta, nello specifico il marmo locale "Portoro" proveniente dalla cava che si trova nell'ambito del Comune rimessa recentemente in funzione, potrà essere utilizzato per le pavimentazioni interne, esterne e per i rivestimenti.

Analogamente per il rivestimento dei muri da realizzarsi nell'ambito delle opere di sistemazione delle aree esterne si potrà utilizzare pietra locale.

Per quanto riguarda il riciclo si prevede di riutilizzare i materiali di risulta delle demolizioni per i riempimenti necessari alla risistemazione delle aree verdi esterne e per gli interventi di rigenerazione urbana (RU1 e RU2). Si prevede lo smaltimento differenziato dei materiali componenti gli infissi esistenti che si prevede di sostituire: alluminio, vetri e gomma delle guarnizioni.

Le dotazioni e gli arredi esistenti nella scuola dismessa saranno riutilizzati per l'allestimento della scuola dell'infanzia nella nuova sede prevista (RU3).

I macchinari e gli utensili esistenti nel centro di cottura delle scuole comunali sito nella scuola dismessa saranno riutilizzati nell'ambito del trasferimento del centro stesso nei locali da ristrutturare annessi all'edificio scolastico "Le Grazie" – intervento non compreso nel programma.

### 1.5.2 CRITERI GENERALI PER LO SVILUPPO DELLA PROGETTAZIONE

Il settore delle costruzioni incide per il 40% sui consumi di energia, per il 30% sull'uso di risorse naturali e sulla produzione di rifiuti e per il 20% sul consumo d'acqua, ed è inoltre causa del 40% delle emissioni di anidride carbonica; al fine di minimizzare tali impatti ambientali a livello comunitario e nazionale sono state definite metodologie, criteri e protocolli atti alla realizzazione di interventi che non causino sprechi di risorse non rinnovabili e che non esercitino effetti negativi sull'ambiente e sulla salute degli abitanti.

Al fine di qualificare l'intervento proposto con il ricorso a prodotti di filiera corta e verde e riciclo, come indicato al punto 6.1.2.3 del bando, si indicano a seguito alcuni criteri generali che potranno essere adottati nelle fasi di sviluppo della progettazione (criteri di scelta dei materiali

e delle forniture), di stesura dei capitolati d'appalto (modalità per la verifica dei materiali e delle forniture), di redazione dei piani di sicurezza nonché nella fase di direzione lavori (organizzazione del cantiere).

Tali indicazioni fanno riferimento – ove possibile – all'applicazione del Green PublicProcurement ed, in linea generale, al protocollo Itaca.

La progettazione e l'attuazione degli interventi devono essere orientate a minimizzare gli impatti su tutte le componenti ambientali: aria, acqua, suolo, risorse energetiche e naturali, biodiversità. Sulla base degli opportuni approfondimenti progettuali in ordine alle tecnologie costruttive e ai materiali da impiegare dovranno essere inserite negli elaborati progettuali le necessarie specifiche tecniche e prestazionali che dovranno trovare riscontro in appositi indicatori di controllo del processo edilizio.

Già in fase progettuale è opportuno verificare la possibilità di attuare un piano di demolizione selettiva che consenta il recupero di tutti i materiali riutilizzabili o riciclabili, sulla base della presenza di impianti di trattamento dei rifiuti cui conferire gli eventuali materiali riciclabili (legname di scarto, rifiuti misti di demolizione, ecc.) o di soggetti interessati all'acquisto degli eventuali materiali riutilizzabili (tegole, infissi, elementi in pietra, ecc.) derivanti dalle attività di smantellamento previste in cantiere, nonché del possibile accantonamento e reimpiego degli stessi nell'ambito del cantiere o in altri cantieri della Stazione Appaltante.

L'impatto dei materiali edili sull'ambiente dipende dall'origine del materiale, dal suo ciclo di lavorazione, e soprattutto dalle caratteristiche del materiale posato in opera. La valutazione del ciclo di vita consente di definire l'impatto ambientale delle singole fasi di vita del prodotto: estrazione e origine delle materie prime; produzione del materiale; lavorazione e la messa in opera; permanenza in sito, manutenzione, sostituzione; rimozione, demolizione, smaltimento e riciclo.

Per quanto riguarda la scelta dei materiali - considerando l'intero ciclo di vita del prodotto stesso - si possono individuare tre tipologie:

- materiali derivati da materie prime naturali , che risultano essere tra i materiali migliori in assoluto per la bioarchitettura e hanno la capacità di adattarsi e integrarsi con l'edilizia esistente;
- prodotti derivati da materie prime rinnovabili , la cui composizione è costituita prevalentemente da materie prime naturali e da materie prime rinnovabili;
- prodotti provenienti da materiali di riciclaggio non pericolosi , derivanti da processi di riciclo di materie prime seconde prodotti da materiali che non sono inquinati e pericolosi.

In ordine alla filiera corta ed al riciclo si richiamano in particolare alcuni requisiti prioritari:

- l'ecologicità: il prodotto deve derivare da materie prime abbondanti e rigenerabili, deve richiedere ridotti consumi energetici per la trasformazione e il trasporto, e consentire condizioni di lavoro non pericolose per la salute;
- la reperibilità in loco e la caratterizzazione rispetto alle tradizioni storico-architettoniche locali: non solo per ridurre i consumi energetici connessi al trasporto, ma soprattutto per

valorizzare la tradizione e l'esperienza dell'industria e dell'artigianato locali e per salvaguardare gli aspetti formali e di scelta di materiali caratterizzanti l'identità del territorio;

- la riciclabilità: ovvero l'attitudine dei prodotti finiti ad essere reimpiegati anche in corso di ristrutturazione o demolizione dei fabbricati o comunque la possibilità di riciclare i minerali grezzi di base utilizzati.

La progettazione e la scelta degli impianti tecnologici può avere effetti significativi sul miglioramento della performance ambientale oltre che traghettare obiettivi di efficienza energetica e di utilizzo di fonti rinnovabili (obiettivi per i quali si rimanda all'apposito paragrafo).

---

### 1.5.3 INDICAZIONI PER LA STESURA DEI CAPITOLATI D'APPALTO E DEI PIANI DELLA SICUREZZA

Per quanto riguarda la scelta di materiali e prodotti, e quindi le indicazioni da inserire nei **contratti e nei capitolati speciali d'appalto**, si fa riferimento al "Piano d'Azione Nazionale per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione (PAN GGP)"; tale piano costituisce il riferimento nazionale del Green Public Procurement (GPP), Acquisti verdi della Pubblica Amministrazione, uno strumento comunitario di sviluppo sostenibile rivolto alle Pubbliche Amministrazioni e agli enti locali per orientare le loro procedure di appalto verso prodotti e processi compatibili con l'ambiente.

In particolare l'attuazione del Piano Nazionale è demandata agli appositi decreti emanati dal Ministero dell'Ambiente della Tutela del Territorio e del Mare, per l'individuazione di un set di criteri ambientali "minimi" per diverse categorie merceologiche: i "**Criteri Ambientali Minimi**" o "**CAM**", che forniscono alle Pubbliche Amministrazioni delle "considerazioni ambientali" collegate alle diverse fasi delle procedure di gara (oggetto dell'appalto, specifiche tecniche, caratteristiche tecniche premianti, condizioni di esecuzione dell'appalto) volte a qualificare ambientalmente sia le forniture che gli affidamenti lungo l'intero ciclo di vita del servizio/prodotto. I criteri contenuti nei diversi CAM possono essere inseriti dalle Stazioni Appaltanti all'interno dei contratti di appalto per gli interventi previsti nel programma, in quanto sono stati selezionati nel rispetto di quanto stabilito dal Codice degli Appalti Pubblici in relazione anche alla tutela della normativa sulla concorrenza e par condicio.

Le categorie di materiali e prodotti di interesse per il presente intervento su cui sono già stati adottati i CAM sono in particolare:

- o **Serramenti esterni** - Decreto 25 luglio 2011:

[http://www.minambiente.it/sites/default/files/archivio/allegati/GPP/all.to\\_42\\_CAM\\_serramenti\\_esterni\\_25.07.2011.pdf](http://www.minambiente.it/sites/default/files/archivio/allegati/GPP/all.to_42_CAM_serramenti_esterni_25.07.2011.pdf)

- o **Servizi energetici per gli edifici** - Decreto 07 marzo 2012:

[http://www.minambiente.it/sites/default/files/archivio/allegati/GPP/GU\\_74\\_Servizi\\_energetici\\_compl\\_AllTec.pdf](http://www.minambiente.it/sites/default/files/archivio/allegati/GPP/GU_74_Servizi_energetici_compl_AllTec.pdf)

All'interno di ciascun documento CAM i criteri si suddividono in criteri ambientali "di base" e "premiati"; se la stazione appaltante adotta i "criteri ambientali minimi" nelle procedure d'appalto, si allinea con i principi del PAN GPP, se invece un appalto integra tutti i criteri di base può essere qualificato come "verde". Le stazioni appaltanti potranno comunque, compatibilmente con le procedure di affidamento, adottare i criteri "premiati".

Per ciascun criterio vengono indicate le verifiche da poter svolgere per testare l'effettiva rispondenza dei materiali/prodotti ai criteri indicati nell'appalto, ovvero:

- verifica della documentazione che l'appaltatore è tenuto ad esibire per comprovare la conformità del prodotto;
- eventuali altri mezzi di presunzione di conformità in mancanza delle prove dirette.

I criteri ambientali di base corrispondono a caratteristiche e prestazioni superiori a quelle previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti, il cui rispetto deve comunque essere assicurato.

La fasi della **procedura d'appalto** per cui sono stati individuati i criteri sono:

- Oggetto dell'appalto: evidenziare la sostenibilità ambientale dell'appalto in modo da segnalare la presenza di requisiti ambientali nella procedura di gara. La stazione appaltante dovrà indicare nell'oggetto dell'appalto il Decreto Ministeriale di approvazione dei criteri ambientali utilizzati;
- Selezione dei candidati: vengono riportati i requisiti di qualificazione soggettiva atti a provare la capacità tecnica del candidato di eseguire l'appalto con impatto ambientale ridotto;
- Specifiche tecniche di base: adottare una serie di criteri ambientali nella definizione delle specifiche tecniche da inserire nell'appalto;
- Specifiche tecniche premianti: criteri ambientali da inserire nelle aggiudicazioni con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai quali attribuire un punteggio tecnico;
- Condizioni di esecuzione clausole contrattuali: condizioni che devono essere rispettate per poter qualificare un appalto come verde.

Nella fase di **redazione dei piani di sicurezza e nella stesura dei capitolati speciali d'appalto** potranno essere inserite specifiche inerenti l'organizzazione del cantiere quali ad esempio:

- misure atte alla corretta predisposizione dell'area di cantiere:
  - individuazione puntuale delle possibili criticità legate all'impatto nell'area di cantiere e alle emissioni di inquinanti sull'ambiente circostante, con particolare riferimento alle singole tipologie delle lavorazioni;
  - verifica della "sensibilità" dell'area: della presenza di elementi che richiedano una particolare cautela nell'esecuzione dei lavori, studio delle migliori vie d'accesso, delle possibilità di parcheggio e degli orari più opportuni per la movimentazione dei mezzi e

per la consegna dei materiali, al fine di ridurre l'impatto del cantiere nei confronti del contesto

- Ubicare in posizione contigua alla zona di ubicazione dell'edificio da recuperare l'area di cantiere laddove necessaria, adeguatamente delimitata in modo che tutte le operazioni di cantiere e lo stoccaggio dei materiali dovranno avvenire all'interno dell'area stessa; adeguatamente schermata rispetto a edifici a destinazione residenziale contigui.
- misure atte alla migliore organizzazione del cantiere:
  - scegliere i macchinari e le attrezzature da impiegare per i lavori tenendo conto dell'ubicazione del cantiere oltre che delle specifiche esigenze dell'opera da realizzare al fine di ottimizzarne l'utilizzo e di ridurre gli impatti sull'ambiente.
  - programmare il trasporto dei materiali in cantiere e il trasporto dei rifiuti fuori del cantiere al fine di ridurre al minimo il flusso degli autoveicoli lungo la viabilità (limitando le emissioni in atmosfera);
  - eseguire tutte le attività di cantiere con l'obiettivo di ridurre i consumi di risorse non rinnovabili (energia, acqua, combustibili, materie prime, ecc.);
  - fare rispettare ai sub-appaltatori comportamenti ambientalmente corretti all'interno del cantiere;
- verificare regolarmente il corretto funzionamento e l'adeguata manutenzione di mezzi, macchinari e attrezzature, soprattutto quelle che emettono emissioni in atmosfera;
- misure per implementare la raccolta differenziata nel cantiere (tipo di cassonetti/contenitori per la raccolta differenziata, le aree da adibire a stoccaggio temporaneo, ecc.) e per realizzare la demolizione selettiva e il riciclaggio dei materiali di scavo e dei rifiuti da costruzione e demolizione;
- misure per efficientare l'uso dell'energie nel cantiere e per minimizzare le emissioni di gas climalteranti, con particolare riferimento all'uso di tecnologie a basso impatto ambientale (lampade a scarica di gas a basso consumo energetico o a led, generatori di corrente eco-diesel con silenziatore, pannelli solari per l'acqua calda, ecc.);
- misure per l'abbattimento del rumore e delle vibrazioni, dovute alle operazioni di scavo, di carico/scarico dei materiali, di taglio dei materiali, di impasto del cemento e di disarmo, ecc., e l'eventuale installazione di schermature/coperture antirumore (fisse o mobili) nelle aree più critiche e nelle aree di lavorazione più rumorose, con particolare riferimento alla disponibilità ad utilizzare gruppi elettrogeni supersilenziati;
- misure atte a garantire il risparmio idrico e la gestione delle acque reflue nel cantiere e l'uso delle acque piovane e quelle di lavorazione degli inerti, da utilizzarsi nelle lavorazioni che non necessitano di acqua potabile (per alimentare il sistema antincendio, per l'irrigazione di giardini ed aree verdi limitrofe, ecc.), prevedendo opportune reti di drenaggio e scarico delle acque;
- misure per l'abbattimento delle polveri e fumi (in particolare nelle operazioni di movimentazione di terra, realizzazione di strade o altre infrastrutture, spostamento di mezzi e macchinari, trasporto/carico/scarico/deposito dei materiali, impasto di inerti e leganti e altre lavorazioni che provocano polveri, particelle solide in sospensione e emissioni di gas di scarico):

- periodici interventi di irrorazione delle aree di lavorazione con l'acqua o altre tecniche di contenimento del fenomeno del sollevamento della polvere;
- studiare l'ubicazione dei depositi all'aperto di materiali suscettibili di produrre polveri, anche in funzione della direzione predominante dei venti.

## 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E VINCOLISTICO

### 2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

#### **Conformità Piano di Bacino**

Piano di Bacino: secondo il piano di Bacino regionale – Ambito 20 – “Golfo della Spezia” l'immobile si trova al di fuori delle fasce inondabili, in zona P1 – suscettività al dissesto bassa. Il progetto di riconversione a residenza dell'edificio e di sistemazione delle aree esterne è conforme alla normativa di Piano di Bacino.

#### **Conformità PUC**

SUG (P.U.C.): ambito compreso nell'ambito “R1.2 Fezzano - abitato della punta di Fezzano”, nell'analisi diretta del patrimonio edilizio esistente identifica l'immobile oggetto di ERS come Edificio Specialistico con funzione scolastica, su cui non sono individuati specifici Valori Stilistico o Testimoniali; nell'ambito è ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie ammesse, tra cui è compresa la residenza.

#### **Conformità PTCP**

L'immobile oggetto di intervento risulta ricompreso per quanto riguarda l'assetto Insediativo nell'ambito ID - MA, Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO, secondo la disciplina paesistica di livello puntuale è identificata la zona ID.2MA Insediamento Diffuso di Ambito Urbano; in tale zona “sono consentiti interventi di limitata modificazione delle preesistenze e di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, con particolare riferimento alla mobilità delle persone e delle cose ed ai parcheggi”.

In tal senso l'intervento previsto, soprattutto per quanto riguarda le opere esterne risulta conforme alla normativa.

### 2.2 SITUAZIONE VINCOLI

A seguito della richiesta, da parte del Comune, della verifica di interesse culturale ai sensi art.12 D.Lgs. 42/2004, la Soprintendenza ravvisando la presenza di requisiti di interesse in data 25/06/2015 ha decretato il vincolo monumentale sull'immobile oggetto d'intervento.

Ai fini dell'attuazione dell'operazione immobiliare, come configurata, il Comune ha formalizzato in data 08/07/2015 con prot. 0007668 alla Soprintendenza la richiesta di autorizzazione ad alienare, allegando relazione descrittiva dei principali contenuti dell'operazione immobiliare onde ottenere la loro condivisione e facilitare l'attuazione dell'intervento.



L'immobile si trova inoltre in zona tutelata ai sensi dell'art. 136 parte III del D.Lgs 42/2004 – bellezza panoramica di notevole interesse pubblico. Pertanto è necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Si segnala la sussistenza di "Vincolo idrogeologico" ai sensi del RG 3267/23 della L.R.4/99; in sede di progettazione andrà quindi verificato se vi siano opere che richiedono autorizzazioni rispetto a tale vincolo, anche se allo stato attuale la tipologia di intervento progettato non evidenzia tale necessità.

### 2.3 INQUADRAMENTO EDILIZIO (CATEGORIE D'INTERVENTO E TITOLO EDILIZIO)

L'intervento è classificabile come restauro architettonico con contestuale cambio d'uso da scuola a residenza, intervento ammesso dal PUC per la zona R1.2." Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza."

Il Soggetto attuatore, a seguito della progettazione, dovrà richiedere il titolo edilizio abilitativo pertinente ai lavori progettati previa autorizzazione ad eseguire i lavori da richiedere alla Soprintendenza alla e Belle Arti e Paesaggio della Liguria.

L'intervento sarà autorizzato con "Permesso di costruire convenzionato " ex. Art. 31 comma 16 della LR n.16/08.

## 3 RIFERIMENTO ALLA PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

L'intervento di ERS, essendo attuato da soggetto attuatore cui vengono trasferiti i diritti reali sull'immobile oggetto di intervento, non rientra nella programmazione delle opere pubbliche del Comune.

## 4 SOGGETTO ATTUATORE DELL'INTERVENTO E TITOLO DI DISPONIBILITÀ DEL BENE OGGETTO DI INTERVENTO

### 4.1 NOMINATIVO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà individuato tramite apposita procedura di evidenza pubblica che sarà emanata dal comune di Portovenere secondo quanto prefigurato al precedente paragrafo 1.2.1. Si prevede che la convenzione con il soggetto attuatore abbia durata di 10 anni, oltre al periodo di costruzione, decorsi i quali 6 alloggi saranno definitivamente riscattati dagli inquilini e i restanti 4 alloggi torneranno in piena proprietà al Comune, fermo restando il vincolo per l'intera durata di 25 anni relativo alla tipologia di ERS attribuita a tali alloggi.

## 4.2 TITOLO DI DISPONIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili sono di proprietà del Comune di Portovenere, che ne ha la piena disponibilità in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 32 del 9 settembre 2014 con la quale è stata disposta la chiusura della scuola primaria di Fezzano a partire dall'anno scolastico 2014/2015, vista anche la previsione di trasferimento della scuola dell'infanzia in altri locali di proprietà dell'amministrazione comunale.

**Si segnala in proposito che dovrà essere aggiornata l'anagrafe dell'edilizia scolastica regionale.**

## 5 LIVELLO PROGETTUALE

Alla data di presentazione della proposta: Studio di Fattibilità.

## 6 MODALITA' E PROCEDURE DI GESTIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### 6.1 PIANIFICAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

	S.L.P*	Costo di costruzione unitario €/mq s.l.p.	Totale	riferimento
COSTO DI COSTRUZIONE QE ALLEGATO A PROPOSTA	793	1.060,74	€ 841.174,13	QE ALLEGATO ALLA PROPOSTA
STIMA PARAMETRICA DEI COSTI DI COSTRUZIONE	793	A : 782,62 B : 310,19 = 1.092,81	€ 866.598,33	Costo parametrico

**S.L.P\*** = la superficie lorda di piano è stata calcolata comprendendo scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici e balconi.

Il QE allegato alla proposta prevede un importo lavori di euro € 841.174,13 corrispondente a euro /mq 1.060,74 di superficie lorda di piano; tale costo risulta in linea con la stima effettuata mediante applicazione di un costo parametrico desunto dal consuntivo di un intervento realizzato in area genovese - zona periurbana cui è stata sommata la quota parte di costo relativa all'efficientamento energetico.

Tale parametrizzazione costituisce un'indicazione di massima ai fini del controllo dei costi nei successivi livelli di progettazione.

Dettaglio costi parametrici di riferimento:

A - Costo relativo a intervento su intero edificio vincolato ex D.Lgs 42/2004 comportante cambio d'uso ad alloggi ad uso residenziale. Per adeguarlo all'intervento presente è stata considerata solo la quota parte di costo relativa a: modifiche planimetriche con realizzazione degli alloggi, adeguamento igienico sanitario degli alloggi, recupero degli intonaci, impianto elettrico e idrico sanitario realizzati ex novo, pavimentazioni in parte nuove ed in parte recuperate, rifacimento di tutti i csf. e tinteggiatura completa degli interni.

B – Costi di adeguamento energetico specificati al precedente paragrafo 1.4.3

Si rinvia a quanto già esposto al par. 1.2.1. *“approfondimenti e analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione gestionale ed economico finanziaria individuata”* e al relativo **ALLEGATO R02 D**, nell'ambito del quale viene verificata la sostenibilità economico finanziaria dell'iniziativa.

## 6.2 MODALITÀ ATTUATIVE/AUTORIZZATIVE

Il soggetto attuatore verrà individuato con idonea procedura di evidenza pubblica, a seguito della quale verrà stipulata apposita convenzione per regolamentare le modalità e i tempi di attuazione, i requisiti e le modalità di individuazione degli inquilini e acquirenti degli alloggi, i vincoli sui canoni di locazione e prezzi di riscatto ed ogni altro elemento inerente l'attuazione dell'intervento e la gestione degli alloggi.

L'intervento sarà autorizzato con “Permesso di costruire convenzionato “ ex. Art. 31 comma 16 della LR n.16/08. Modalità e tempistiche di attuazione dell'intervento unitamente ai requisiti e modalità di individuazione degli inquilini ed acquirenti degli alloggi potranno essere indicati nella convenzione da approvarsi a cura del competente organo dell'Amministrazione comunale – prima dell'approvazione del progetto definitivo..

## 6.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELLE OPERE REALIZZATE

Gli alloggi saranno gestiti per 10 anni dal soggetto attuatore, decorsi i quali sarà attivato il diritto di riscatto da parte degli inquilini dei 6 alloggi previsti per tale tipologia di ERS e sarà restituita al Comune la piena proprietà e disponibilità dei restanti 4 alloggi, che verranno quindi gestiti dal Comune per l'ulteriore periodo che residua del vincolo venticinquennale di ERS. Ugualmente agli acquirenti dei 4 alloggi a riscatto verranno trasferiti gli obblighi relativi al vincolo di ERS per l'ulteriore periodo che residua del complessivo vincolo venticinquennale.

**Ai fini dell'erogazione del contributo regionale e dell'attuazione dell'intervento dovrà essere stipulata apposita convenzione tra Comune e soggetto attuatore individuato. In allegato “R02E” si riporta lo schema di tale convenzione, con la precisazione che lo stesso potrà essere adeguato allo schema che sarà definito dalla Regione ai sensi della l.r. n.38/2007.**

## 7 CRONOPROGRAMMA FASI AUTORIZZATIVE ED ATTUATIVE

ENTRO IL 24 GIUGNO 2015 PENA LA REVOCA DEL FINANZIAMENTO DEL PROGRAMMA ai sensi dell'art. 6.3 del Bando	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	L'immobile risulta di proprietà del Comune di Portovenere alla data di presentazione della proposta.
	CONFORMITÀ SUG	CONFORME al progetto Preliminare di PUC e al progetto Definitivo di PUC adottato con DCC 8/2015.
	CONFORMITÀ PdB	CONFORME alla data di presentazione della proposta.
	VERIFICA DI INTERESSE	Il procedimento si è concluso con esito positivo: in data 25/06/2015 è stato dichiarato l'interesse culturale dell'immobile.
ENTRO OTTOBRE 2015	AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE PER ALLOGGI ERS CON PATTO DI FUTURA VENDITA	Richiesta alla Soprintendenza dal Comune di Portovenere con prot. 7668 del 08/07/2015.
10 MESI DA CONCESSIONE CONTRIBUTO	DEFINIZIONE E SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE	DA BANDO A STIPULA CONVENZIONE
12 MESI DA STIPULA CONVENZIONE CON OPERATORE	PROGETTAZIONE PRELIMINARE	
	PROGETTAZIONE DEFINITIVA	
	TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	
	PROGETTAZIONE ESECUTIVA	
	PROCEDURE AFFIDAMENTO ESECUZIONE LAVORI	
Entro 24 mesi dalla concessione del contributo da parte di FILSE	INIZIO LAVORI	
18 MESI DA INIZIO LAVORI	FINE LAVORI E COLLAUDI/CRE	
3 MESI DA COLLAUDI/CRE	AVVIO GESTIONE	

## 8 COSTI INTERVENTO

### 8.1 QUADRO ECONOMICO ALLEGATO ALLA PROPOSTA

Importo lavori	841.174,13
<b>Costo riconoscibile di costruzione</b>	<b>841.174,13</b>
Spese tecniche	168.234,83
Oneri urbanizzazione	133.784,03
imprevisti	42.058,71
allacciamenti	25.235,22
Consulenze specialistiche	16.823,48
Sperse di commercializzazione	50.470,45
Oneri finanziari	42.058,71
<b>Costi riconoscibili aggiuntivi</b>	<b>478.665,43</b>
<b>Costo riconoscibile totale</b>	<b>1.319.839,56</b>

## 9 COPERTURA FINANZIARIA DEI COSTI D'INTERVENTO

FONTE	IMPORTO	RIFERIMENTI
COFINANZIAMENTO LOCALE EX ART.5 COMMA 3 (RISORSE SOGGETTO ATTUATORE INDIVIDUATO DAL COMUNE)	1.019.839,56	Il cofinanziamento necessario all'attuazione dell'intervento sarà messo a carico del soggetto attuatore individuato dal Comune con procedura di evidenza pubblica
FINANZIAMENTO REGIONALE	300.000,00	A seguito del positivo esito delle verifiche indicate all'art. 6.3 del Bando F.I.L.S.E.comunicherà la concessione del finanziamento, che verrà assegnato al Comune con facoltà di trasferirlo al soggetto attuatore individuato con procedura di evidenza pubblica, sulla base di apposita convenzione e previa concessione a favore del Comune delle garanzie poste a carico dei soggetti privati dal bando.

Nella tabella sottostante viene riportata la verifica del contributo regionale ammissibile rispetto alle SCR ed alle tipologie di ERS degli alloggi, nonché agli altri parametri previsti dal bando:

alloggio n.	SU	SUR	60% SNR pro quota	SCR	tipologia ERS	%contributo	costo da QE	costomax ammissibile	max contributo €	contributo effettivo ad alloggio	% effettiva contributo su costo ammissibile
1	38,42	38,42	2,26	40,68	CM PFV	30%	93.181,12	61.023,05	18.306,92	18.302,08	29,99%
2	46,23	42,00	2,72	44,72	CM PFV	30%	112.122,94	67.082,79	20.124,84	20.119,52	29,99%
3	58,88	58,88	3,47	62,35	CM 25	45%	142.803,35	93.519,97	42.083,99	42.072,88	44,99%
4	48,17	42,00	2,84	44,84	CM 25	45%	116.828,08	67.254,12	30.264,35	30.256,36	44,99%
5	63,78	63,78	3,76	67,54	CM PFV	30%	154.687,46	101.302,71	30.390,81	30.382,79	29,99%
6	58,94	58,94	3,47	62,41	CM PFV	30%	142.948,87	93.615,27	28.084,58	28.077,17	29,99%
7	58,88	58,88	3,47	62,35	CM 25	45%	142.803,35	93.519,97	42.083,99	42.072,88	44,99%
8	48,17	42	2,84	44,84	CM 25	45%	116.828,08	67.254,12	30.264,35	30.256,36	44,99%
9	63,78	63,78	3,76	67,54	CM PFV	30%	154.687,46	101.302,71	30.390,81	30.382,79	29,99%
10	58,94	58,94	3,47	62,41	CM PFV	30%	142.948,87	93.615,27	28.084,58	28.077,17	29,99%
	<b>544,19</b>	<b>527,62</b>	<b>32,04</b>	<b>559,66</b>			<b>1.319.839,56</b>	<b>839.490,00</b>	<b>300.079,23</b>	<b>300.000,00</b>	

## 10 ALLEGATI

### R02 A. Elaborati grafici

- T01 Proposta progettuale per realizzazione alloggi ERS – ex scuola di Fezzano (COMUNE) –Verifica Utenti/Superfici
- T02 Alternativa progettuale per realizzazione alloggi ERS – ex scuola di Fezzano –Verifica Utenti/Superfici

### R02 B. Copia Decreto di vincolo ex D.Lgs. 42/2004 su immobile ex scuola di Fezzano del 25/06/2015

### R02 C. Valutazione economico-finanziaria dell'intervento di ERS

### R02 D. Schema di convenzione tra Comune e Soggetto Attuatore dell'intervento ERS

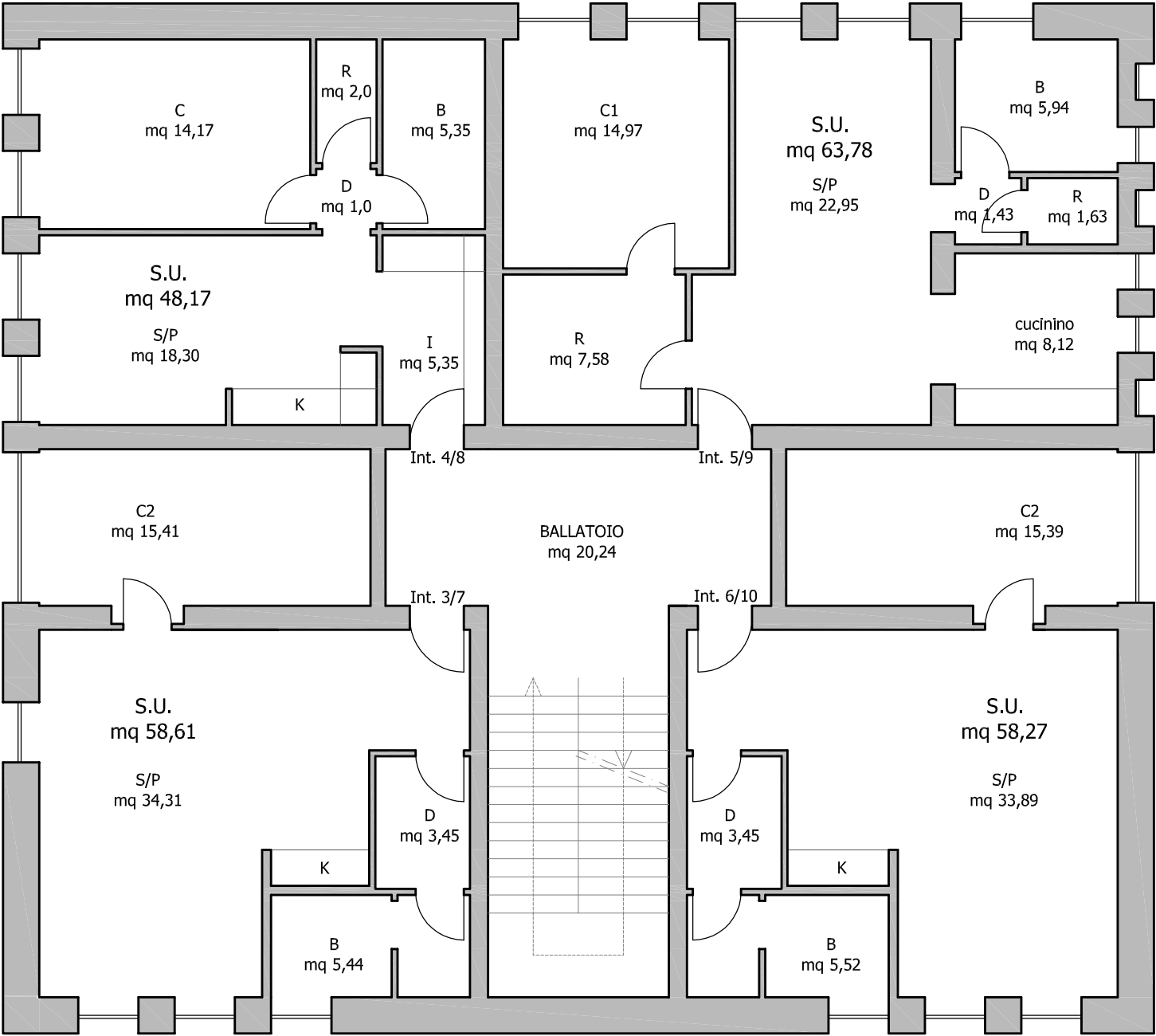
PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE  
E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

STUDIO DI FATTIBILITÀ  
TECNICO ECONOMICA, FINANZIARIA E GESTIONALE  
DEL PROGRAMMA

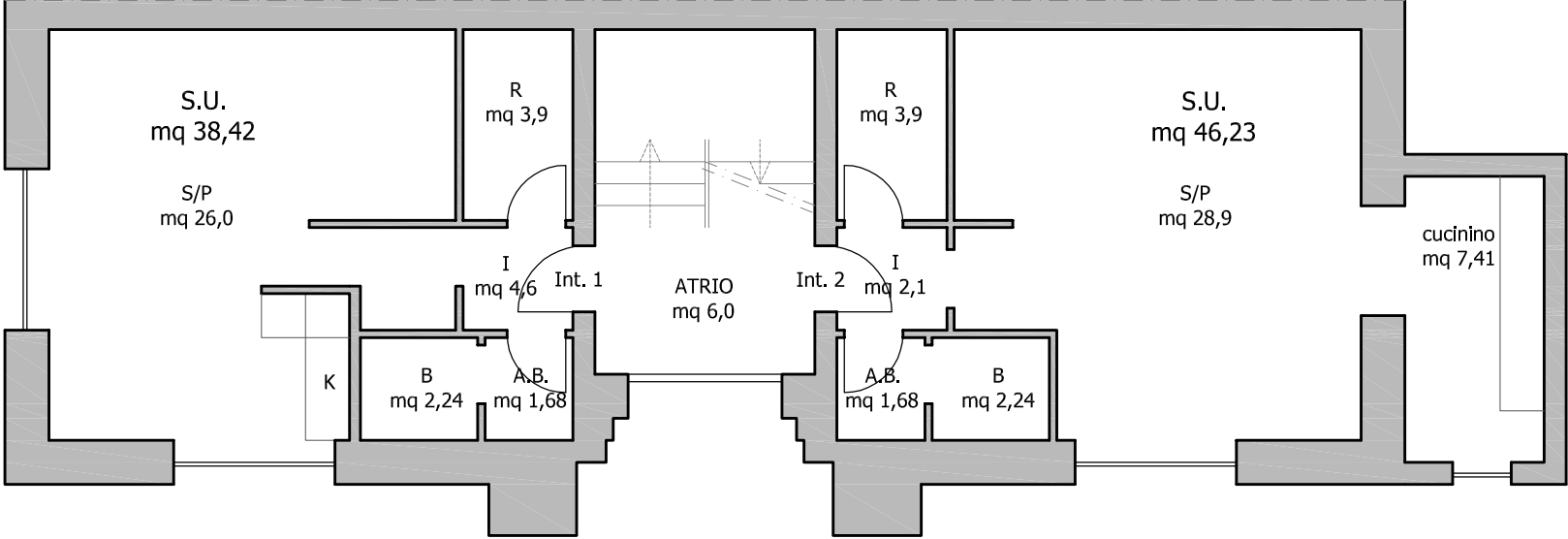
COMUNE DI PORTOVENERE

**R002 – ALLEGATO A Elaborati grafici**

Doc. n: A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2



PIANI PRIMO E SECONDO



PIANO TERRA

VERIFICA SUPERFICI E NUMERO DI UTENTI				
Alloggio	Sup. utile totale	Numero Utenti - mq	Sup. utile max. ammissibile mq	Sup. commerciale mq
<b>Piano terra</b>				
Int. 1	38,42	2	38,42	50,80
Int. 2	46,23	2	42,00	61,14
<b>Piano primo</b>				
Int. 3	58,61	3	51,00	71,41
Int. 4	46,24	2	42,00	57,15
Int. 5	62,64	3	51,00	77,03
Int. 6	58,27	3	51,00	71,41
<b>Piano secondo</b>				
Int. 7	58,61	3	51,00	71,41
Int. 8	46,24	2	42,00	57,15
Int. 9	62,64	3	51,00	77,03
Int. 10	58,27	3	51,00	71,41
<b>TOTALI</b>	<b>536,17</b>	<b>26</b>	<b>470,42</b>	<b>665,94</b>
SNR	70,44		70,44	
<b>TOTALE SCR</b>			<b>512,68</b>	



Convenzione tirennale tra Regione Liguria e I.R.E. s.p.a. per lo svolgimento di attività nei settori dell'edilizia abitativa e del recupero edilizio urbano.

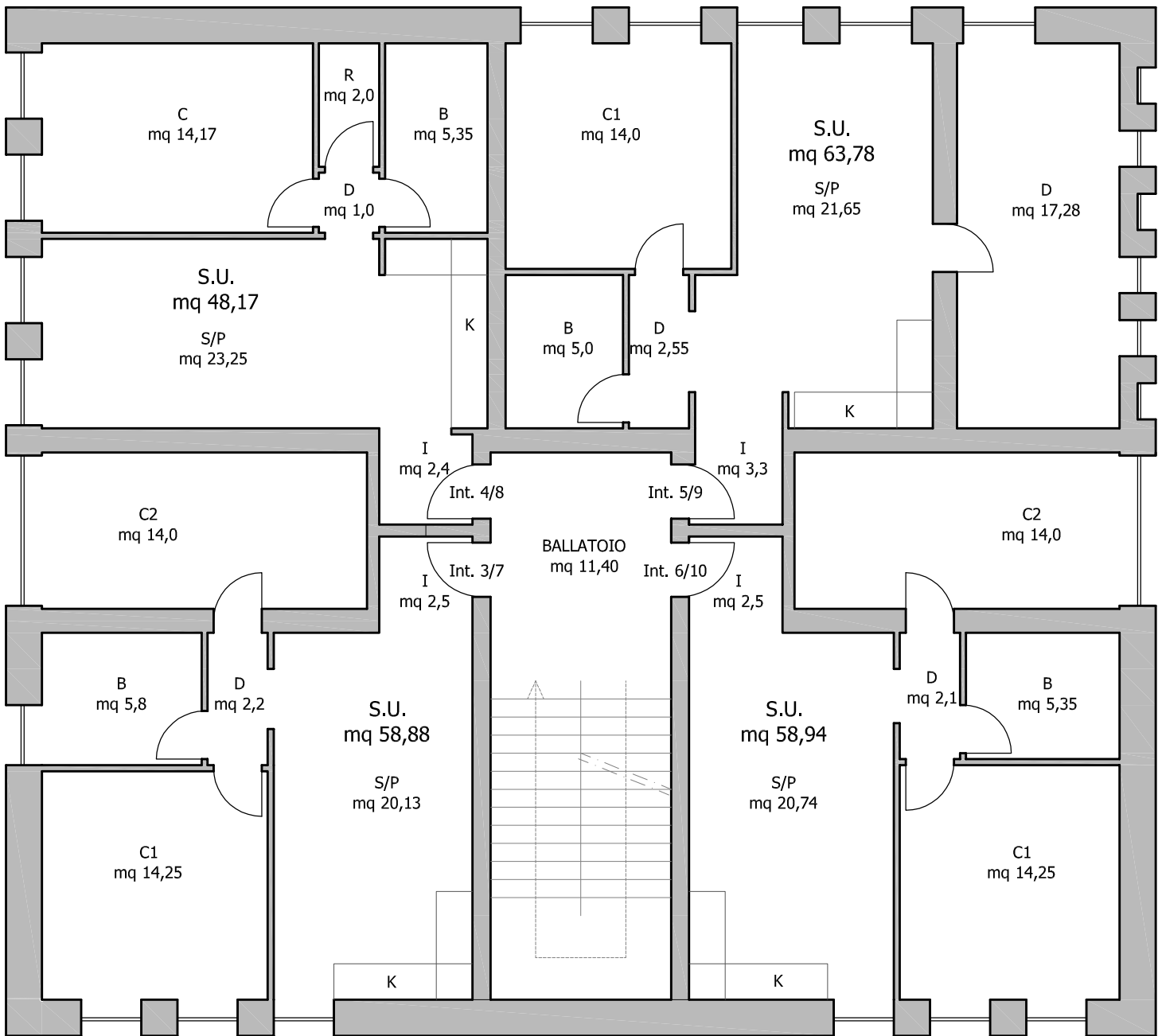
Programma Riqualificazione Urbana, Edilizia residenziale sociale e Valorizzazione del patrimonio pubblico

STUDIO DI FATTIBILITA'

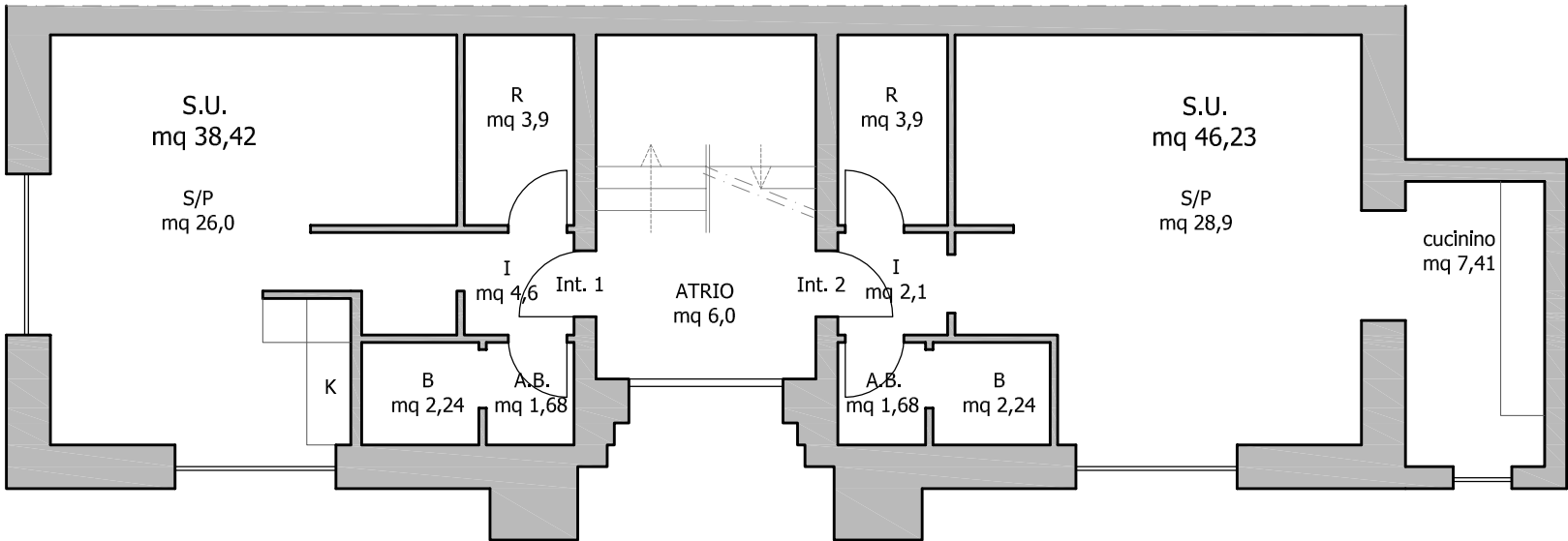
COMUNE DI PORTOVENERE  
Proposta progettuale per realizzazione alloggi ERS - ex scuola di Fezzano (COMUNE)  
VERIFICA UTENTI / SUPERFICI

T01  
1:100





PIANI PRIMO E SECONDO



PIANO TERRA

VERIFICA SUPERFICI E NUMERO DI UTENTI				
Alloggio	Sup. utile totale	Numero Utenti - mq	Sup. utile max. ammissibile mq	Sup. commerciale mq
<b>Piano terra</b>				
Int. 1	38,42	2	38,42	50,80
Int. 2	46,23	2	42,00	61,14
<b>Piano primo</b>				
Int. 3	58,88	4	58,88	73,74
Int. 4	48,17	2	42,00	59,85
Int. 5	63,78	4	63,78	79,73
Int. 6	58,94	4	58,94	73,74
<b>Piano secondo</b>				
Int. 7	58,88	4	58,88	73,74
Int. 8	48,17	2	42,00	59,85
Int. 9	63,78	4	63,78	79,73
Int. 10	58,94	4	58,94	73,74
<b>TOTALI</b>	<b>544,19</b>	<b>32</b>	<b>527,62</b>	<b>686,06</b>
SNR	53,40		53,40	
<b>TOTALE SCR</b>			<b>559,66</b>	

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE  
E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

STUDIO DI FATTIBILITÀ  
TECNICO ECONOMICA, FINANZIARIA E GESTIONALE  
DEL PROGRAMMA

COMUNE DI PORTOVENERE

**R002 – ALLEGATO B**  
**DECRETO DI VINCOLO EX D.LGS. 42/2004 IMMOBILE EX SCUOLA DI  
FEZZANO**

Doc. n: A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA

## **IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA**

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;

**Visto** l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*, Parte Seconda, Beni culturali;

**Visto** il Decreto Dirigenziale Interministeriale 28 febbraio 2005, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

**Visto** il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 e s.m.i. *"Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296"*;

**Visto** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89 e, in particolare, gli artt. 32 e 39 che, istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ne definiscono composizione e compiti;

**Visto** il decreto direttoriale del 9 marzo 2015, con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Elisabetta Piccioni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Liguria;

**Vista** l'istanza assunta agli atti di questo Segretariato regionale il 28/04/2015 prot. 2708, con la quale il Comune di Portovenere (SP) ha richiesto la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'articolo 12 del *"Codice dei beni culturali"* per l'immobile appresso descritto;

**Vista** l'istruttoria della Soprintendenza Belle arti e paesaggio della Liguria, di cui alla proposta prot. 15081 del 12/06/2015;

**Vista** l'istruttoria della Soprintendenza Archeologia della Liguria, di cui alla nota prot. 3021 del 04/06/2015 nella quale si segnala che il fabbricato è ubicato in località Fezzano dove, nel Piano Artigliè, scavi del secolo passato hanno individuato e distrutto cospicue testimonianze riconducibili ad un insediamento rustico residenziale risalente al I secolo a.C. analogo a quello conservatosi nel vicino seno del Varignano Vecchio. Per quanto detto, l'area si qualifica a rischio archeologico e pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'immobile lavori che interessino l'area di sedime, la Soprintendenza Archeologia della Liguria dovrà esserne avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori;

**Vista** la documentazione agli atti;

**Assunta** la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Liguria nella seduta del 18/06/2015;

**Ritenuto** dalla stessa Commissione che il bene denominato ex Scuola elementare di Fezzano in Portovenere (SP), di proprietà del Comune di Portovenere, presenta interesse culturale in quanto *la scuola elementare, realizzata tra il 1928 ed il 1929 su progetto dell'architetto Giorgio Guidugli, rappresenta un interessante esempio di edificio ad uso collettivo del periodo, caratterizzato da elementi decorativi di gusto art déco,* come meglio esplicitato nella relazione storico-artistica allegata,



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA

SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008

e-mail: [sr-lig@beniculturali.it](mailto:sr-lig@beniculturali.it)

[mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it)



## DECRETA

il bene denominato **ex Scuola elementare di Fezzano**  
Provincia di La Spezia  
Comune di Portovenere  
località via Provinciale, 64

distinto al C.F. al Fg. 1 mapp. 29

è dichiarato di **interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Come parte integrante e sostanziale del presente decreto si allegano:

1. planimetria catastale;
2. relazione storico-artistica.

Si segnala che il fabbricato è ubicato in località Fezzano dove, nel Piano Artigliè, scavi del secolo passato hanno individuato e distrutto cospicue testimonianze riconducibili ad un insediamento rustico residenziale risalente al I secolo a.C. analogo a quello conservatosi nel vicino seno del Varignano Vecchio. Per quanto detto, l'area si qualifica a rischio archeologico e pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'immobile lavori che interessino l'area di sedime, la Soprintendenza Archeologia della Liguria dovrà esserne avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori.

Il presente decreto verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

A cura della Soprintendenza competente esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:

- a) amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 42/2004;
- b) giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D. Lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla notifica / comunicazione;
- c) straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24 novembre 1971, entro 120 giorni dalla data di notificazione/comunicazione del presente atto.

E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 D. Lgs. 104/2010.

Genova, li **25 GIU. 2015**

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE

*Dott.ssa Elisabetta Piccioni*



CF/RS  
DPCR 033/15



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo



## *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

### **SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLA LIGURIA**

PORTOVENERE (SP) / Mon 70  
Ex Scuola Elementare di Fezzano  
Via Provinciale 64  
Dati catastali: CF F. 1 Mapp. 29

NCTN 07/0020876

#### **Relazione storico-artistica**

Il bene in oggetto, realizzato tra il 1928 ed il 1929 su progetto dell'Architetto Giorgio Guidugli, è situato nel centro storico di Fezzano poco distante dalla chiesa e collegato direttamente alla viabilità pubblica principale (SP 530 "Napoleonica"). E' rimasto in uso fino al 2014 quando il Comune di Portovenere ne ha deciso la dismissione, concentrando l'attività scolastica presso il complesso posto in Frazione Le Grazie. L'edificio, a pianta quadrata, si articola su tre livelli. Il fronte principale risulta tripartito, con un avancorpo centrale di altezza superiore, delimitato da due spesse paraste. Nella parte basamentale dell'avancorpo è posto l'accesso principale, sormontato da un ampio cartiglio con l'iscrizione che riporta la data di costruzione. La distribuzione verticale è affidata ad un vano scala posto in posizione centrale.

L'edificio presenta, per quanto attiene gli interni, elementi tipologici e compositivi, tipici dell'epoca per questa tipologia di beni, mentre per quanto attiene l'aspetto decorativo esterno presenta elementi di gusto *art déco* di notevole valore. In particolare il fronte principale risulta impreziosito da l'epigrafe incisa direttamente sull'intonaco recante l'anno di costruzione dell'edificio, da due stemmi di cui uno identificativo del Comune di Porto Venere, da un'aquila sulla sommità del fronte (che doveva originariamente tenere il fascio littorio tra gli artigli). Interessante anche l'apparato decorativo minore a rilievo sulle paraste in cemento dell'avancorpo, raffigurante abbecedari aperti con lettere a vista.

Gli interni mantengono, come sopra accennato, l'organizzazione originaria sebbene oggetto di vari interventi volti all'adeguamento funzionale e normativo, presentando oggi finiture essenziali tipiche dell'edilizia scolastica tradizionale del periodo (pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate, controsoffitti). L'edificio presenta inoltre un'ampia area pertinenziale, in parte occupata dalla scalinata di accesso.

La Scuola Elementare sita in località Fezzano a Portovenere, realizzata tra il 1928 ed il 1929 su progetto dell'architetto Giorgio Guidugli, rappresenta un interessante esempio di edificio ad uso collettivo del periodo, caratterizzato da elementi decorativi di gusto *art déco* e, pertanto, risulta meritevole del formale riconoscimento dell'interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

*Tratto dalla documentazione trasmessa dalla Proprietà alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria*

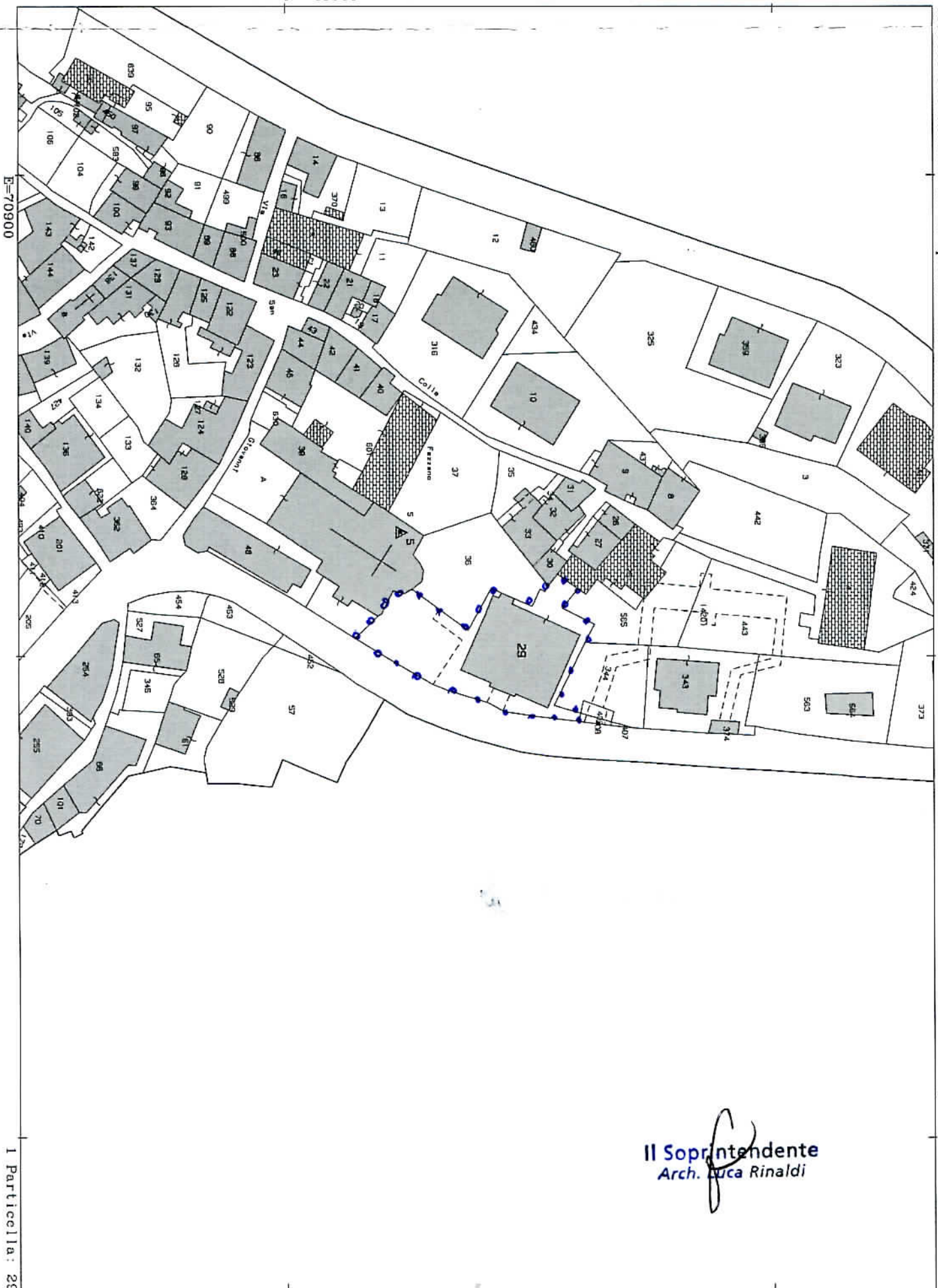
Genova, 04/06/2015

IL FUNZIONARIO DI ZONA  
F. T. Geom.  Enrico Vatteroni

Il tecnico Incaricato  
Arch.  Alberto Parodi

Visto: IL SOPRINTENDENTE  
Arch.  Luca Rinaldi





Il Soprintendente  
Arch. Luca Rinaldi

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE  
E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

STUDIO DI FATTIBILITÀ  
TECNICO ECONOMICA, FINANZIARIA E GESTIONALE  
DEL PROGRAMMA

COMUNE DI PORTOVENERE

**R002 – ALLEGATO C**  
**Valutazione ECONOMICO-FINANZIARIA dell'intervento di ERS**

Doc. n: A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2

**VALUTAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA DELL'INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE PREVISTO DAL  
PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E VALORIZZAZIONE DEL  
PATRIMONIO PUBBLICO DEL COMUNE DI PORTOVENERE**

Nel presente documento viene presentato il piano economico finanziario dell'intervento di Housing Sociale da realizzarsi nella frazione Fezzano del comune di Portovenere, nell'immobile dell'ex-scuola G.Pascoli, nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana e Valorizzazione promosso dal Comune in adesione al bando emanato dalla Regione Liguria. Il progetto prevede la ristrutturazione e il cambio d'uso del fabbricato per realizzare 10 alloggi di edilizia residenziale sociale da concedere in locazione a canone moderato, di cui una quota con patto di riscatto a 10 anni e la restante quota con vincolo alla locazione per 25 anni.

#### Finalità

La presente valutazione è finalizzata ad individuare un equilibrato mix tra le due tipologie di edilizia residenziale sociale sulla base del quale sia verificata la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione tenuto conto dei costi di investimento, del contributo regionale a fondo perduto previsto dal Programma e di un livello di canoni di locazione e prezzi di vendita calmierati secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa regionale.

La suddetta verifica è specificamente finalizzata a verificare che la configurazione dell'intervento consenta di raggiungere l'obiettivo, dato il livello sociale di canoni e prezzi di vendita, di massimizzare la quota di patrimonio di ERS che rimane in proprietà pubblica, e nel contempo abbia le condizioni economico-finanziarie tali da consentire di reperire sul mercato, tramite procedura di evidenza pubblica, il soggetto attuatore dell'intervento; a tal fine, attraverso la metodologia dell'analisi del valore, il piano finanziario verifica che gli indici finanziari (Tasso Interno di Rendimento e Valore Attuale Netto dell'operazione immobiliare) siano compatibili con un rendimento dei capitali investiti coerente con i livelli di mercato e i livelli di rischio dell'operazione, e non segnalino né la presenza di un extraprofitto né una remunerazione non adeguata del capitale che si richiede di investire al soggetto attuatore.

#### Precisazione sui dati tecnici ed economici di input

Superfici: le superfici commerciali sono quelle previste dall'ipotesi progettuale alternativa di cui al paragrafo 1.3.1 del documento Doc. n: A-542/ESE/SDF/SCH/R002 di cui la presente valutazione costituisce allegato.

Costi di costruzione e altri costi di investimento: i costi di costruzione e gli altri oneri per la realizzazione dell'intervento sono stati valutati a partire dal quadro economico fornito dal proponente (in particolare si rileva che il costo dei lavori è di circa 1.200 €/mq di s.comm. e che il costo totale di investimento ammonta a circa 1.730 €/mq s.comm). Ai fini del piano finanziario è stata applicata una parziale riduzione degli oneri tecnici e di commercializzazione rispetto agli importi indicati nel QE.

#### Parametri di vendita e locazione degli alloggi

Locazione di n. 6 alloggi a canone moderato con patto di riscatto dopo 10 anni e locazione di n. 4 alloggi a canone moderato per 25 anni: si ipotizzano le seguenti condizioni:

- canone di locazione mensile Euro 4,8 a mq s.comm.,
- prezzo base di vendita Euro 2.100 a mq s.comm.,
- caparra iniziale pari al 5% del prezzo,
- versamento annuale in c/prezzo: pari al 1,5% del prezzo base,
- rivalutazione e indicizzazione del prezzo di riscatto: pari al 75% dell'inflazione attesa

Ne conseguono i seguenti importi medi per ciascun alloggio:

\* alloggi CM 25 anni:

- canone mensile medio ad alloggio: € 320,60

\* alloggi CM patto di riscatto 10 anni

- caparra iniziale: € 7.203

- canone mensile per il godimento dell'alloggio: € 335,10

- versamento mensile in conto prezzo: € 228,10

- totale esborso mensile medio per alloggio: € 563,20

- prezzo di riscatto indicizzato alla fine dei 10 anni: € 123.507

#### Tabelle e risultati del piano economico finanziario

Nelle pagine seguenti sono riportate:

- la tabella con il riepilogo dei dati di input del piano economico finanziario;
- la tabella con gli indici di fattibilità che risultano dal piano economico finanziario e la tabella con l'architettura finanziaria delle fonti;
- le tabelle del piano economico finanziario sviluppato in dettaglio.

Come si evidenzia dalle tabelle alle pagine seguenti, l'investimento presenta un rendimento interno del 4,24%, e pertanto inferiore al rendimento obiettivo del capitale proprio del 6% (per il quale occorre tenere conto che comprende il recupero dell'inflazione attesa dell'1,5% annuo ed è, pertanto, da considerarsi quale rendimento "moderato" rispetto al rendimento ordinariamente atteso per operazioni immobiliari a carattere non sociale sul mercato<sup>1</sup>), ma comunque in linea con il costo medio del capitale.

In conclusione il VAN positivo attesta la sostenibilità dell'operazione, mentre il fatto che lo stesso abbia un valore in termini assoluti contenuto, se rapportato al totale dell'investimento, attesta - dato il rendimento "moderato" del capitale - che il contributo concesso non determina extraprofitti ed è, pertanto, necessario a praticare prezzi di locazione e vendita calmierati a favore dei beneficiari finali dell'intervento di ERS.

Nel contempo va segnalato che il rendimento offerto sulla base dei parametri posti a base della valutazione potrebbe risultare poco appetibile rispetto alla necessità di individuare sul mercato un operatore interessato a realizzare l'investimento. In proposito va da un lato presa in considerazione la possibilità che l'operazione possa interessare un "operatore sociale di mercato" (quali i fondi immobiliari etici e le cooperative edilizie) e dall'altro si può tenere conto del fatto che i costi di investimento posti a base della valutazione appaiono stimati prudenzialmente: conseguentemente è credibile attendersi che in fase di progettazione vi siano margini per contenere in qualche misura il costo di investimento, garantendo una maggiore redditività e rendendo quindi più appetibile l'operazione.

<sup>1</sup> il rendimento del capitale investito è pertanto pari al 4,5% oltre l'inflazione attesa. Quale *benchmark* si consideri che il rendimento obiettivo dei fondi immobiliari per il *social housing* della Cassa DD.PP, istituiti ai sensi del Piano Casa nazionale, è pari al 3% oltre l'inflazione



DATI DI INPUT

Consistenza di progetto

Sup. comm. residenziale	686,06
n. alloggi	10
Sup. media per alloggio	68,61
di cui sup.comm. Alloggi in locazione con diritto di riscatto	418,88
n. alloggi	6
Sup. media per alloggio	69,81
di cui sup.comm. Alloggi in locazione a canone moderato 15 anni	267,18
n. alloggi	4
Sup. media per alloggio	66,80

Costi

lavori	824.350,52
spese tecniche e gestionali	163.186,98
oneri urbanizzazione	133.784,00
allacci	25.235,22
imprevisti e varie	41.217,53
Acquisto area	0,00
Totale costi	1.187.774,25
A dedurre: contributo in conto capitale	-300.000,00

Parametri rientri e costi annui

canone locazione moderato medio annuo a mq	€	57,60
canone locazione medio mensile a mq	€	4,80
canone locazione medio ad aloggio a riscatto	€	335,10
totale annuo canoni alloggi a riscatto	€	24.127,49
canone locazione medio ad alloggio NON a riscatto	€	320,62
totale annuo canoni alloggi NON a riscatto	€	15.389,57
indicizzazione canoni locazione su tasso d'nflazione annuo		75%
Spese generali e amm.ve (% su canoni)		12%
imprevisti (% su spese gen.li e amm.ve)		10%
Stima IMU media ad alloggio		250,00
Spese di commercializzazione vendita		2,00%
% inflazione media annua prevista		1,50%

Vendite con diritto di riscatto (10 anni) al 12° anno

n. alloggi in vendita		6
prezzo €/mq s.comm (non inflazionato e non rivalutato)		2.100,00
prezzo medio ad alloggio (non inflazionato e non rivalutato)	€	144.072,60
caparra media ad alloggio (5% alla stipula 3° anno)	€	7.203,63
pagamento annuale 2%		2.737,38
rata mensile pagamento annuale 2%		228,11
prezzo di riscatto al 12° anno (non inflazionato e non rivalutato)	€	109.495,18
prezzo di riscatto al 12° anno (indicizzato 75% inflazione)	€	123.507,14

INDICI DI FATTIBILITA'

Voci	valori
Flusso di cassa e valore residuo da attualizzare	369.780,45
Van	466,13
TIR	4,24%

STRUTTURA FINANZIARIA E TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (COSTO MEDIO DEL CAPITALE)

Fonti	Importo	Tasso
d) Capitale proprio	145.000,00	6,00%
e) Finanziamento ipotecario decennale	760.000,00	3,90%
Totale fonti (Σ a÷d)	905.000,00	
Tasso di attualizzazione		4,24%

RIENTRI

<i>Voci</i>	<i>Totale</i>	<i>Anno 1</i>	<i>Anno 2</i>	<i>Anno 3</i>	<i>Anno 4</i>	<i>Anno 5</i>	<i>Anno 6</i>	<i>Anno 7</i>	<i>Anno 8</i>	<i>Anno 9</i>	<i>Anno 10</i>	<i>Anno 11</i>	<i>Anno 12</i>
a) Vendita alloggi													
a.2) Vendite con diritto di riscatto	915.658,81	-	-	43.221,78	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	741.042,82
Totale rientri da vendita (Σa.1÷a.3)	915.658,81	-	-	43.221,78	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	16.424,28	741.042,82
b) Affitti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b.1) Affitti alloggi a canone moderato	161.699,57	-	-	15.389,57	15.560,00	15.730,00	15.900,00	16.070,00	16.250,00	16.430,00	16.610,00	16.790,00	16.970,00
b.2) Affitti alloggi a riscatto	253.597,49	-	-	24.127,49	24.390,00	24.660,00	24.930,00	25.210,00	25.490,00	25.770,00	26.050,00	26.340,00	26.630,00
Totale affitti (Σb.1÷b.2)	415.297,06	-	-	39.517,06	39.950,00	40.390,00	40.830,00	41.280,00	41.740,00	42.200,00	42.660,00	43.130,00	43.600,00
c) Totale dei rientri (a+b)	1.330.955,87	-	-	82.738,84	56.374,28	56.814,28	57.254,28	57.704,28	58.164,28	58.624,28	59.084,28	59.554,28	784.642,82

COSTI OPERATIVI + INVESTIMENTO IMMOBILIARE

<i>Voci</i>	<i>Totale</i>	<i>Anno 1</i>	<i>Anno 2</i>	<i>Anno 3</i>	<i>Anno 4</i>	<i>Anno 5</i>	<i>Anno 6</i>	<i>Anno 7</i>	<i>Anno 8</i>	<i>Anno 9</i>	<i>Anno 10</i>	<i>Anno 11</i>	<i>Anno 12</i>
a) Costi di gestione dell'operatore proprietario degli immobili in affitto													
a.1) Costi generali e amministrativi	49.880,00	-	-	4.750,00	4.800,00	4.850,00	4.900,00	4.960,00	5.010,00	5.070,00	5.120,00	5.180,00	5.240,00
a.2) Imprevisti	4.950,00	-	-	470,00	480,00	480,00	490,00	490,00	500,00	500,00	510,00	510,00	520,00
a.3) IMU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi di gestione (a.1+a.2)	54.830,00	-	-	5.220,00	5.280,00	5.330,00	5.390,00	5.450,00	5.510,00	5.570,00	5.630,00	5.690,00	5.760,00
b0) Contributo in c/capitale	- 300.000,00	- 120.000,00	- 120.000,00	- 60.000,00	-								
b) Costi di realizzazione prodotti + investimenti immobiliari	1.187.774,25	593.887,12	475.109,70	118.777,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b1) Spese di commercializzazione	18.571,18	-	-	18.571,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) Totale costi operativi (a+b0+b+b1)	961.175,42	473.887,12	355.109,70	82.568,60	5.280,00	5.330,00	5.390,00	5.450,00	5.510,00	5.570,00	5.630,00	5.690,00	5.760,00

RENDICONTO FINANZIARIO

Voci	Totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
FABBISOGNO/ECCEDENZE													
a) Flusso di cassa da gestione operativa	369.780,45 -	473.887,12 -	355.109,70	170,24	51.094,28	51.484,28	51.864,28	52.254,28	52.654,28	53.054,28	53.454,28	53.864,28	778.882,82
b) Oneri finanziari finanziamento ipotecario lungo termine	318.557,00	13.460,00	28.470,00	29.640,00	29.640,00	29.016,00	28.392,00	27.729,00	26.988,00	26.208,00	25.389,00	24.531,00	23.634,00
e) Rimborso quota capitale finanziamento ipotecario lungo termine	753.000,00	-	-	-	16.000,00	16.000,00	17.000,00	19.000,00	20.000,00	21.000,00	22.000,00	23.000,00	599.000,00
h) Totale fabbisogni/eccedenze (a-Σb+g)	-740.684,55 -	487.347,12 -	383.579,70 -	29.469,76	454,28	1.468,28	1.472,28	525,28	666,28	846,28	1.065,28	1.333,28	156.248,82
COPERTURA													
l) Capitale proprio	145.000,00	145.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
m) Finanziamento ipotecario 10 anni	760.000,00	345.000,00	385.000,00	30.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
n) Totale copertura principale (Σ i÷n)	905.000,00	490.000,00	385.000,00	30.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
o) Saldo finanziario provvisorio d'esercizio (h+n)	167.045,45	2.652,88	1.420,30	530,24	454,28	1.468,28	1.472,28	525,28	666,28	846,28	1.065,28	1.333,28	156.248,82
p) Riporto saldo finanziario esercizi precedenti	1.090.202,41	-	2.652,88	4.073,18	4.603,41	5.057,69	6.525,97	7.998,24	8.523,52	9.189,80	10.036,07	11.101,35	12.434,63
q) Indebitamento a breve	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
r) Saldo finanziario d'esercizio (o+p+q)	0,00	2.652,88	4.073,18	4.603,41	5.057,69	6.525,97	7.998,24	8.523,52	9.189,80	10.036,07	11.101,35	12.434,63	168.683,45
r1) Incremento nell'anno dell'indebitamento a breve	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
s) Andamento saldo cumulato	1.257.247,85	2.652,88	4.073,18	4.603,41	5.057,69	6.525,97	7.998,24	8.523,52	9.189,80	10.036,07	11.101,35	12.434,63	168.683,45
ONERI FINANZIARI A LUNGO TERMINE													
Debito residuo	-	345.000,00	730.000,00	760.000,00	744.000,00	728.000,00	711.000,00	692.000,00	672.000,00	651.000,00	629.000,00	606.000,00	7.000,00
Rimborso quota capitale	753.000,00	-	-	0,00	16.000,00	16.000,00	17.000,00	19.000,00	20.000,00	21.000,00	22.000,00	23.000,00	599.000,00
Oneri finanziari finanziamento	318.557,00	13.460,00	28.470,00	29.640,00	29.640,00	29.016,00	28.392,00	27.729,00	26.988,00	26.208,00	25.389,00	24.531,00	23.634,00
Tasso interesse	3,90%												
ONERI FINANZIARI A BREVE													
Andamento saldo conto corrente provvisorio		2.652,88	4.073,18	4.603,41	5.057,69	6.525,97	7.998,24	8.523,52	9.189,80	10.036,07	11.101,35	12.434,63	168.683,45
Linea di credito a breve termine provvisoria	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi indebitamento a breve termine	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su interessi	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tasso a breve	8%												
DSCR (FCGO/Servizio del debito)		-	-	-	1,12	1,14	1,14	1,12	1,12	1,12	1,13	1,13	1,25

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE  
E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

STUDIO DI FATTIBILITÀ  
TECNICO ECONOMICA, FINANZIARIA E GESTIONALE  
DEL PROGRAMMA

COMUNE DI PORTOVENERE

**R002 – ALLEGATO D**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento di ERS**

Doc. n: A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2

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

Il giorno .....dell'anno .....in .... davanti a me Dott. .... (Segretario comunale di ..... oppure Notaio .....) sono comparsi:

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

e

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

**PREMESSO**

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

- ammissibile;
- Alloggi Temporanei (AT), con vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale *minimo 15 anni*, contributo massimo 25% del costo ammissibile;
  - Che con decreto dirigenziale Settore Programmi Complessi Regione Liguria n. 3897 del 10/12/2014 sono state, tra l'altro, definite le modalità per la concessione ed erogazione da parte di Fi.L.S.E. s.p.a. dei contributi previsti dalla citata D.G.R. n. 995/2014;
  - che, agli esiti di procedura ad evidenza pubblica e di ammissibilità determinata da Fi.L.S.E. S.p.A., con decreto direttoriale n. 473 del 24 dicembre 2014 la Regione Liguria ha approvato il Programma presentato dal Comune di Portovenere (d'ora innanzi "il Programma");
  - che, secondo le procedure previste al punto 6.3 del citato bando di cui alla D.G.R. n. 995/2014 il Comune di Portovenere, con provvedimento ....., ha approvato il complessivo Studio di fattibilità della proposta di Programma, predisposto a cura di I.R.E. s.p.a., d'intesa con l'Amministrazione regionale, FILSE e Comune (d'ora innanzi "lo Studio di Fattibilità del Programma");
  - che il menzionato Studio di Fattibilità del Programma prevede la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione e cambio d'uso del fabbricato precedentemente adibito all'ex scuola primaria "G.Pascoli" per la realizzazione di 10 alloggi di edilizia sociale (d'ora innanzi "l'Intervento") così suddivisi:
    - N. 6 alloggi a Canone Moderato con Patto di Riscatto a 10 anni ex art. 5 DPCM 16 luglio 2009 e art. 17 della l.r. n. 38/2007, con vincolo di destinazione d'uso ad edilizia sociale per una durata di 25 anni
    - N. 4 alloggi a Canone Moderato per 25 anni ex art. 15 della l.r. n. 38/2007:
  - che il menzionato Programma prevede, a fronte della realizzazione degli alloggi di edilizia sociale di cui al punto precedente, la concessione al soggetto attuatore di un contributo in conto capitale dell'importo di Euro 300.000,00, quantificato sulla base del costo previsto di intervento e delle percentuali di contributo e dei costi ammissibili previsti dalla citata D.G.R. n. 995/2014
  - che, il Comune di Portovenere con provvedimento n. .... ha indetto una procedura di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore dell'Intervento a cui vengono ceduti i seguenti diritti reali:
    - la piena proprietà della parte del fabbricato relativa ai sei alloggi da locare a canone moderato con patto di riscatto a 10 anni a favore degli assegnatari;
    - il diritto di superficie (*... altra forma di disponibilità definita dal Comune nel bando per l'individuazione del soggetto attuatore...*) decennale sui 4 alloggi da locare a canone moderato, che alla scadenza torneranno in piena proprietà al Comune, che, quindi, proseguirà nella gestione a canone moderato per i restanti 15 anni necessari al rispetto della durata minima di 25 anni del

- vincolo locativo a canone moderato derivante dal contributo regionale utilizzato;
- che la cessione è vincolata all'impegno, supportato da idonee garanzie, del soggetto attuatore:
    - di effettuare l'investimento per la ristrutturazione e riconversione del fabbricato previsto dallo Studio di Fattibilità del Programma, anche utilizzando il contributo concesso da Fi.I.s.e.
    - di gestire per 10 anni gli alloggi ai canoni, prezzi e condizioni stabiliti dal Comune in coerenza con il contributo regionale utilizzato, sulla base di apposita convenzione, nonché di applicare per gli alloggi da locare con patto di riscatto prezzi e condizioni parimenti stabiliti nella apposita convenzione;
  - che dall'oggetto dei diritti ceduti al soggetto attuatore è esclusa la proprietà e i proventi connessi all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura della scuola, che rimane quindi di proprietà del Comune.
  - che la cessione dei diritti reali del fabbricato in oggetto è disciplinata da separato atto stipulato a rogito di ..... il ....., rep.n. ...., racc. n....., cui si rinvia ad ogni effetto
  - che la presente Convenzione è volta alla attuazione dell'Intervento, così come previsto dallo Studio di Fattibilità del Programma da parte della Società / Cooperativa / A.R.T.E. ....  
... nella veste di Soggetto Attuatore individuato con la procedura di cui sopra, consistente nella realizzazione di n..... alloggi ..... da realizzare secondo il cronoprogramma **allegato sub 1**;
  - che gli obblighi della presente convenzione dovranno essere trasferiti agli assegnatari dei sei alloggi a Canone Moderato con Patto di Riscatto, a seguito dell'esercizio del riscatto alla scadenza del termine di 10 anni e conseguente trasferimento della proprietà agli assegnatari degli alloggi medesimi;

tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione le parti come sopra rappresentate e costituite convengono e stipulano quanto segue:

### **Art.1- Oggetto della convenzione**

1. - La presente Convenzione è volta a disciplinare gli interventi a canone moderato attraverso:
  - a. - La realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore dell'Intervento, come previsto nello Studio di Fattibilità del Programma, di ristrutturazione del fabbricato dell'ex scuola "G.Pascoli" nella frazione Fezzano del Comune di Portovenere, censito al Catasto foglio ....., mappali ....., di cui il Soggetto Attuatore è titolare in quota parte del diritto di

proprietà ed in quota parte del diritto di superficie in virtù dell'atto di cui in premessa, per la realizzazione di n. .... alloggi residenziali aventi le caratteristiche indicate nella seguente tabella, per il costo riconoscibile totale di € ..... per la realizzazione degli alloggi suddetti:

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

- b. - l'espletamento da parte del Soggetto Attuatore del Servizio di locazione ad uso residenziale a "canone moderato" ex art. 15 l.r. n. 38/2007 dei quattro alloggi detenuti in diritto di superficie – indentificati nelle Unità nn. .... – a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 e dei requisiti integrativi di cui al Provvedimento Comunale n. .... *(eventuale)* ....., per il periodo di anni dieci decorrenti dall'inizio della locazione, secondo le modalità in appresso specificate;
- c. - l'espletamento da parte del Soggetto Attuatore del Servizio di locazione ad uso residenziale a "canone moderato con patto di riscatto" ex artt. 15 e 17 l.r. 38/2007 dei sei alloggi detenuti in proprietà – indentificati nelle Unità nn. .... – a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 e dei requisiti integrativi di cui al Provvedimento Comunale n. .... *(eventuale)* ....., per il periodo di anni dieci decorrenti dall'inizio della locazione – fermo restando il vincolo di edilizia residenziale sociale sugli alloggi per un periodo complessivo di 25 anni –, secondo le modalità in appresso specificate;



- d. - l'attivazione, da parte del Comune, della procedura rivolta all'erogazione a favore del Soggetto Attuatore, a titolo di compensazione per l'espletamento del Servizio suddetto, del finanziamento concesso da FI.L.S.E. per conto di Regione Liguria per la realizzazione dell'Intervento per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 e comunque entro l'importo massimo derivante dall'applicazione ai sensi della D.G.R. n. 995/2014 al costo riconoscibile dell'intervento della percentuale di contributo del 30% per gli alloggi a "canone moderato con patto di riscatto" e del 45% per gli alloggi a "canone moderato", fermo restando che il costo residuo non coperto da contributo sarà finanziato direttamente dal Soggetto Attuatore o da altri soggetti individuati a sua cura e spese;
  - e.- la compensazione degli oneri del Servizio di locazione a "canone moderato" mediante i cofinanziamenti di cui **sub d**, ed i seguenti eventuali elementi: *(a cura del Comune: indicare, rettificare, sviluppare, aggiungere i punti che interessano)*
    - riduzione o esonero del contributo per il rilascio del permesso di costruire ex art. 39 legge regionale n. 16/2008,
    - non applicazione dell'I.M.U. ai sensi dell'art. 13 comma 2 lett. b) del D.L. 06.12.2011 n. 201 e ss.mm.ii., in quanto trattasi di fabbricato destinato ad alloggi sociali rientranti nella definizione di cui all'art. 1 comma 3 del D.M. 22.04.2008 pubblicato sulla G.U.R.I. n. 146 del 24.06.2008
2. - Per quanto non espressamente disciplinato nel presente atto si applicano, oltre alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia, le disposizioni particolari contenute nella l.r. n. 38/2007 e nella deliberazione della Giunta Regionale n. 995/2014 e relativi allegati negli atti nella stessa richiamati, che il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere ed accettare integralmente ancorché qui non materialmente allegati.

## **Art. 2 - Durata della Convenzione**

- 1. - La Convenzione ha durata temporale compresa dalla data di sottoscrizione del presente atto fino al termine del periodo di vincolo ad edilizia residenziale sociale degli alloggi a "canone moderato" ed a "canone moderato con diritto di riscatto" di anni 25, il quale inizierà a decorrere dal momento in cui tutti gli alloggi previsti dall'intervento saranno terminati, dichiarati agibili ai sensi di legge e assegnati ai rispettivi conduttori.

### **Art. 3 - Obblighi di servizio del Soggetto Attuatore**

1. - Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo:
  - a) a realizzare l'intervento edilizio di cui all'art. 1, comma 1.a, in conformità agli indirizzi contenuti nello Studio di Fattibilità del Programma approvato dal Comune, nel rispetto del cronoprogramma allegato sub 1, entro il termine del quale gli alloggi dovranno essere dichiarati agibili ed essere disponibili per la locazione. In particolare i lavori dovranno essere iniziati entro 24 mesi dalla comunicazione di Fi.L.S.E. s.p.a. della concessione del finanziamento, avvenuta il giorno ....., pena la revoca dello stesso;
  - b) a cedere in locazione a canone moderato gli alloggi oggetto dell'Intervento secondo le modalità contrattuali di cui all'art. 2, comma 3, L. n. 431/98, aventi durata di anni tre più due rinnovabili, a conduttori aventi i requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 e i requisiti integrativi di cui al Provvedimento Comunale n. .... (eventuale) ..... La prima locazione, per l'intero intervento, dovrà avere inizio entro novanta giorni (90) decorrenti dalla data di liquidazione a saldo del contributo;
  - c) ad applicare il "canone moderato" di cui al seguente art. 5 e ad allegare al contratto di locazione copia della presente Convenzione;
  - d) a comunicare al Comune i contratti o rinnovi di locazione, trasmettendone copia al Comune;
  - e) ad applicare le seguenti condizioni ai contratti di riscatto stipulati con gli assegnatari dei sei alloggi a "canone moderato con diritto di riscatto" di cui al precedente art. 1 lett. b):
    1. il prezzo base di cessione dell'immobile fissato nel contratto non dovrà essere superiore all'applicazione del prezzo unitario di ..... € a metro quadro di superficie commerciale, misurata secondo le modalità previste dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98;
    2. l'acconto prezzo richiesto all'assegnatario alla firma del contratto non deve essere superiore al 5% del prezzo base di cui al punto 1;
    3. il versamento periodico da computarsi in conto prezzo di riscatto richiesto all'assegnatario non deve essere superiore, per ciascun anno, al 2% del prezzo base di cui al punto 1, da ripartirsi in 12 rate mensili di pari importo;
    4. il prezzo di riscatto finale dovrà essere calcolato applicando all'importo prezzo

residuo (detratti quindi i versamenti in acconto iniziale e periodici di cui ai precedenti punti 2 e 3) un tasso di indicizzazione non superiore al 75% dell'indice "FOI" dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie pubblicato dall'ISTAT;

5. gli assegnatari con diritto di riscatto dovranno assumere, sino alla scadenza della validità venticinquennale della presente convenzione come stabilita al precedente articolo 2, i seguenti obblighi da riportare nel contratto di acquisto da stipularsi per atto pubblico a seguito dell'esercizio del riscatto:

I) occupare stabilmente l'alloggio, come prima casa per sé ed il proprio nucleo familiare, e non cederlo o locarlo se non previa autorizzazione del Comune da concedersi solo in presenza di motivi gravi sopravvenuti e documentati;

II) in caso di locazione, previamente autorizzata ai sensi del precedente punto I), a cedere in locazione l'alloggio secondo quanto stabilito alla precedente lett. b), applicando il "canone moderato" di cui all'art. 5;

III) in caso di vendita, a cedere l'alloggio a soggetti aventi i requisiti di cui alla precedente lett. b), applicando un prezzo di vendita non superiore al prezzo base di cui al precedente punto 1 rivalutato con un tasso di indicizzazione non superiore al 75% dell'indice "FOI" dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie pubblicato dall'ISTAT. Negli atti di trasferimento degli alloggi deve esser inserita la clausola da confermare per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c. e da riportare nelle note di trascrizione, in cui gli acquirenti dichiarino di conoscere e di accettare la presente convenzione e specificamente si impegnino a subentrare nei diritti e negli obblighi relativi al prezzo di rivendita, al canone di locazione e alla destinazione dell'immobile ad abitazione; copia di ciascuna nota di trascrizione nonché dell'atto di compravendita dovranno essere inviati al Comune con lettera raccomandata entro tre mesi dalla data di ogni trasferimento.

IV) in caso di vendita il Comune di Portovenere avrà diritto di prelazione, alle condizioni previste dalla presente convenzione, che potrà essere esercitato in sede di adozione del provvedimento di autorizzazione alla vendita di propria competenza di cui al precedente punto I)

f) a comunicare al Comune, prima del rilascio del certificato di agibilità, l'identificazione catastale degli immobili oggetto della presente convenzione;

g) a mantenere gli immobili oggetto della presente Convenzione in stato di buona conservazione ed efficienza provvedendo a proprie spese ai necessari interventi di straordinaria manutenzione, fermo restando che la manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore nel rispetto degli "accordi per il territorio" stipulati ai sensi della L. n.

- 431/1998 per il Comune di appartenenza o, in mancanza, per quello più vicino;
- h) a consentire al Comune, alla Regione Liguria ed a Fi.L.S.E. S.p.A. tutti gli opportuni controlli necessari a verificare l'osservanza del Programma e degli obblighi del Soggetto Attuatore relativi alla realizzazione degli alloggi ed al Servizio di locazione, mettendo a disposizione tutta la documentazione necessaria, consentendo gli accessi richiesti e fornendo la opportuna collaborazione.
- 2.- Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto devono essere locati entro 60 giorni. L'operatore deve comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta cessazione del contratto per la successiva individuazione del nuovo inquilino ai sensi dell'art. 4.
- 3.- E' facoltà del Soggetto Attuatore, previo benestare del Comune, che potrà negarlo soltanto per gravi e comprovati motivi, affidare la gestione del rapporto locativo con il conduttore ad un terzo, fermo restando che il Soggetto Attuatore sarà unico e diretto responsabile nei confronti della Regione e del Comune dell'attuazione della Convenzione e del rispetto degli obblighi ivi previsti.

#### **Art. 4 - Verifica dei requisiti soggettivi del conduttore e assegnazione degli alloggi.**

1. - Il Soggetto Attuatore è obbligato ad assegnare gli alloggi in locazione, secondo la graduatoria stilata dal Comune a seguito di bando, a conduttori che si impegnino ad abitarvi insieme ai componenti del proprio nucleo familiare. Il conduttore ed i componenti del suo nucleo familiare dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. 948/2010 e dei requisiti integrativi di cui al Provvedimento Comunale n. .... *(eventuale)* ....., da accertarsi previamente ad opera del Comune.

#### **Art. 5 - Determinazione del canone moderato**

1. - Gli alloggi realizzati in virtù della presente Convenzione dovranno essere concessi in locazione a "canone moderato", come determinato ai sensi dei criteri di cui al **paragrafo 1 punti 5 e 6 dell'allegato A della D.G.R. n. 948/2010**, nella seguente misura: €.....  
..... *(eventuale esplicitazione sintetica degli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione, puntualmente definiti e parametrati)* .....

## **Art. 6 - Obblighi del Comune**

1. - Salvo quanto specificato nelle altre parti della presente Convenzione, il Comune acquisisce dal Soggetto Attuatore le coordinate bancarie (IBAN) e la documentazione di cui ai successivi **commi 2, 3 e 4**, necessaria alla liquidazione del contributo. Il Comune provvede quindi a trasmettere la documentazione sopraindicata a Fi.L.S.E. S.p.A. contestualmente alla richiesta di liquidazione del finanziamento.
2. - La documentazione attestante l'inizio dei lavori, che rappresenta la certificazione per la richiesta della prima rata del contributo (pari al 40% del contributo concesso, rideterminato a seguito degli eventuali ribassi contrattuali), è costituita da:
  - a) attestazione del RUP di avvenuto inizio dei lavori, rilasciata a seguito della consegna di idonea documentazione da parte del soggetto attuatore;
  - b) attestazione della messa in opera del cartello di cantiere ai sensi della D.G.R. n. 1148 dell'11 ottobre 2002;
  - c) attestazione del Comune (RUP) che sono state prestate le garanzie di cui **all'articolo 9**;
3. - La documentazione a supporto della richiesta di liquidazione riguardante la 2<sup>a</sup> rata di contributo (fino al raggiungimento dell'80% del contributo concesso, rideterminato a seguito degli eventuali ribassi contrattuale e delle possibili varianti in corso d'opera approvate a norma di legge) è costituita da:
  - a) dichiarazione del RUP attestante il raggiungimento dello stato di avanzamento dei lavori pari o superiore al 50% dell'intero appalto, rilasciata a seguito della consegna di idonea documentazione da parte del soggetto attuatore;
  - b) dichiarazione relativa ad eventuali perizie di varianti in corso d'opera approvate ai sensi di legge;
4. - La documentazione attestante l'avvenuta fine dei lavori, che rappresenta la certificazione per la richiesta del saldo del contributo rideterminato sulla base del consuntivo delle spese effettivamente sostenute, è costituita da:
  - a) documentazione attestante l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori ovvero la dichiarazione di fine lavori;
  - b) attestazione di avvenuto rilascio del certificato di agibilità o di non necessità del rilascio stesso (D.P.R. 380/01 e l.r. 16/08);
  - c) quadro economico a consuntivo, corredato dal riepilogo delle spese sostenute;
  - d) documentazione illustrativa, anche fotografica, dell'intervento realizzato;

5. - E' fatta salva la facoltà della Fi.L.S.E. S.p.A. di procedere, prima del trasferimento dei contributi, alla verifica della regolarità delle opere e della conformità al progetto approvato.
6. - Il Comune, oltre al controllo edilizio della regolarità dei lavori, avrà diritto in ogni momento di verificare lo stato di avanzamento dei lavori e del rispetto del cronoprogramma.
7. - Il Comune si impegna, altresì, a verificare l'avvenuta locazione degli alloggi entro novanta giorni (90) dalla liquidazione a saldo del contributo, comunicandone l'esito alla Regione.
8. - Ad ogni rinnovo contrattuale di locazione il Comune procede alla verifica della permanenza dei requisiti soggettivi in capo al conduttore dell'alloggio convenzionato.

#### **Art. 7 - Vendita degli immobili**

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

#### **Art. 8 - Revoca del cofinanziamento regionale e comunale**

1. - Il Comune è obbligato a tenere tempestivamente informato il Soggetto Attuatore dell'avvio, da parte della Fi.L.S.E. S.p.A., del procedimento volto alla pronuncia della revoca del cofinanziamento regionale ai sensi dell'art. 9 del bando allegato alla D.G.R. n. 995/2014
2. - Le somme ottenute dal Soggetto Attuatore a titolo di contributo dovranno essere restituite maggiorate degli interessi legali calcolati con decorrenza dal momento dell'ottenimento delle somme medesime.

### **Art. 9 - Garanzie finanziarie del rispetto degli obblighi convenzionali**

1. - Ai sensi del punto 5.8 del citato D.D. n. 3897/2014, a garanzia del pagamento delle somme dovute nel caso di revoca dei cofinanziamenti regionali ai sensi del precedente art. 8, il Soggetto Attuatore, ad esclusione delle ARTE e delle Società a totale partecipazione pubblica, dovrà consegnare al Comune sede di intervento, quale condizione per il pagamento della prima rata del finanziamento, fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa fideiussoria rilasciata da primario istituto a favore della Fi.L.S.E. S.p.A., per importo pari al cofinanziamento concesso.
2. - La garanzia prevederà il pagamento a prima richiesta da parte di Fi.L.S.E. S.p.A., entro quindici giorni (15) dall'istanza da effettuare mediante lettera raccomandata, e la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore ex art. 1944 Cod. Civ. ed avrà validità pari alla durata dei lavori prevista dal cronoprogramma, incrementata di trecentosessanta giorni (360) e non inferiore a centoottanta giorni (180) dal collaudo/certificato di regolare esecuzione e dall'agibilità e fino all'effettivo utilizzo, con obbligo di rinnovo automatico, per almeno centoottanta giorni (180), qualora prima di ogni scadenza la FI.L.S.E. non abbia autorizzato lo svincolo.
3. - La garanzia fideiussoria potrà essere escussa nei seguenti casi:
  - a) avvenuto accertamento della difformità delle opere, rispetto a quanto indicato nelle certificazioni e attestazioni presentate;
  - b) avvenuto accertamento di difformità non sanabili, rispetto agli impegni assunti dal Comune proponente;
  - c) revoca del finanziamento per mancato utilizzo degli alloggi oggetto di intervento decorso il termine di novanta giorni (90) dalla liquidazione del saldo;
  - e) è data facoltà di rinunciare, in qualsiasi momento, al cofinanziamento già erogato; in tal

caso l'autorizzazione allo svincolo delle polizze fideiussorie sarà effettuato non appena avvenuto l'accredito presso la F.I.L.S.E. della somma erogata, maggiorata degli interessi legali maturati dalla data di erogazione a quella di restituzione.

#### **Art. 10 - Trascrizione - Spese della presente Convenzione**

1. - La presente Convenzione verrà trascritta nei pubblici registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del Soggetto Attuatore.
2. - Le spese di registrazione ed ogni altra fiscale relativa al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 11 – Controversie**

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

Allegati:

1. Cronoprogramma

per il Comune

.....

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

.....

l'Ufficiale rogante

.....