



STRUTTURA PROPONENTE:

U.D.: “PROMOZIONE E COORDINAMENTO, GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE”

DELIBERA n.23 /2017

OGGETTO:	Programma di edilizia agevolata – convenzionata ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DI N. 24 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA-AGEVOLATA NEL COMUNE DI POTENZA. INDIRIZZI
----------	---

L'anno duemiladiciassette, il giorno 04 del mese di Aprile, nella sede dell'A.T.E.R.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Domenico ESPOSITO, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 18 del 01.07.2014,
assistito dal Direttore dell'Azienda avv. Vincenzo PIGNATELLI

PREMESSO

- che, in attuazione del programma di e.r.p. agevolata 2003, veniva localizzato nel Comune di Potenza, in Località Macchia Romana, (P. d. Z. 167) nell'ambito del P.P. "C5-C6" - Lotto XXIV, un intervento costruttivo per la realizzazione di n. 24 alloggi il cui progetto esecutivo, redatto dal Servizio Tecnico dell'Azienda, veniva approvato dall'Amministratore Unico dell'Azienda, con propria deliberazione n. 14 del 21.03.2011;
- che, con il medesimo provvedimento veniva indetta la gara d'appalto dei lavori suddetti mediante procedura aperta (art. 55 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.) con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/06, con "offerta economica" da produrre secondo il metodo del ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara dei prezzi unitari;
- che con verbale di aggiudicazione definitiva del 30.06.2011 rep. n. 47270, l'esecuzione dei lavori di che trattasi, veniva aggiudicata definitivamente all'ATR Costruzioni da Rotondella (MT);
- che con determinazione dirigenziale n. 68 del 12.07.2007 veniva approvato il suddetto verbale di gara ed aggiudicato, definitivamente, in favore della medesima Impresa ATR Costruzioni, l'appalto dei lavori sopra indicati;
- che l'impresa, con nota in data 22.01.2015 acquisita al n. prot n. 965 del 23.01.2015, comunicava la propria impossibilità di proseguire i lavori a causa di crisi aziendale, proponendo, tramite il proprio legale rappresentante, la risoluzione consensuale dell'appalto;
- che con nota n. 246521 del 26.01.2015 l'Amministratore Unico dell'Azienda incaricava il Direttore dell'Azienda di formulare una proposta in merito alla richiesta di risoluzione consensuale del contratto;
- che il Direttore dell'Azienda, con nota n. 247428 del 18.02.2015, trasmetteva all'Amministratore Unico dell'Azienda apposita relazione proponendo la risoluzione consensuale del contratto di appalto e allegando, in tal senso, lo schema dell'atto di transazione, già sottoscritto, in segno di accettazione dall'impresa appaltatrice;
- che in conseguenza, con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n.8 del 18.02.2015 veniva disposto, tra l'altro:
 - 1) di risolvere consensualmente con effetto immediato il rapporto contrattuale tra l'ATER di Potenza e l'impresa ATR Costruzioni con sede in Rotondella (MT), relativo all'appalto dei "Lavori di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 24 alloggi nel comune di Potenza, in località Macchia Romana, (P. d. Z. 167) nell'ambito del P.P. "C5/C6 – LOTTO XXIV";
 - 2) di approvare, ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. n. 163/2006, lo schema dell'atto di risoluzione consensuale (già sottoscritto dall'impresa in segno di accettazione);
 - 3) di demandare al Direttore dell'Azienda l'affidamento dei lavori di completamento, dopo l'assolvimento degli adempimenti di natura tecnica da parte del Responsabile del Procedimento e del Direttore dei Lavori;
- che con ulteriore determinazione del Direttore dell'Azienda n. 11 del 30.03.2015 venivano approvati gli atti di contabilità finale ed il certificato di collaudo, relativi ai lavori eseguiti dalla suddetta impresa;
- che con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 24 del 25.05.2015 veniva approvato il costo generale delle spese sostenute;
- che con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 26 del 04.06.2015 veniva approvato il progetto esecutivo dei lavori di completamento;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 16 del 09.03.2009 con la quale veniva approvato il bando di concorso per l'assegnazione in proprietà di n. 48 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzarsi nel Comune di Potenza, di cui n. 24 in località Macchia Romana;

ATTESO

- che, in virtù del precitato bando, venivano individuate le seguenti modalità di pagamento del prezzo:
 - a) 20% all'atto della stipula del preliminare di vendita;
 - b) il 70% in proporzione all'avanzamento dei lavori;
 - c) il 10% in sede di sottoscrizione del contratto definitivo e prima della consegna dell'alloggio;
- che, in base al reddito degli assegnatari, era previsto un contributo a fondo perduto da parte della Regione Basilicata dell'importo massimo di € 24.789,00, da determinarsi in rapporto all'entità del reddito prodotto dal beneficiario secondo le fasce di reddito riportate all'art. 3 del citato bando di concorso;

VISTA delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 106 del 22.12.2009 con la quale si procedeva all'approvazione della graduatoria definitiva formulata dalla Commissione per l'assegnazione in proprietà di n. 48 alloggi, di cui n. 24 in C/da Macchia Romana del Comune di Potenza;

DATO ATTO

- che, per effetto della intervenuta approvazione della graduatoria, gli aventi titolo venivano convocati per la scelta dell'alloggio e la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita di cosa futura;
- che si procedeva alla sottoscrizione dei contratti preliminari di vendita di cosa futura con ciascuno dei singoli prenotatari dei realizzandi 24 alloggi di località Macchia Romana;
- che successivamente, a seguito delle numerose richieste ricevute circa le presumibili difficoltà relative al versamento delle somme, in proporzione all'avanzamento dei lavori, l'Azienda valutava l'opportunità di contrarre un mutuo da estinguersi alla stipula del contratto definitivo;
- che, in tal senso, venivano individuate n. 3 categorie di importi, una di € 60.000,00, una di € 80.000,00 ed una di € 100.000,00;
- che in data 20.10.2011, previa formale convocazione, si teneva, presso la sede dell'Azienda, un incontro con gli assegnatari durante il quale venivano specificate le modalità operative connesse al contraendo mutuo;
- che, nell'occasione, numerosi assegnatari manifestavano formalmente la propria volontà di volersi avvalere dei benefici connessi al contraendo mutuo da parte dell'Azienda, con esatta individuazione anche del relativo importo;
- che i lavori sono stati ultimati;
- che nel corso di questi anni i prenotari hanno provveduto a versare, in favore dell'Azienda, acconti in corso d'opera ed ulteriori importi a titolo di interessi, così come risultante dalle schede di riepilogo predisposte dagli uffici dell'Azienda;

ATTESO

- che la maggior parte dei promissari acquirenti aveva richiesto di avvalersi del mutuo che avrebbe contratto l'Azienda;
- che tale mutuo non si è mai perfezionato per indisponibilità alla erogazione da parte di vari istituti di credito;
- che i lavori sono stati ultimati mediante una forma di autofinanziamento da parte dell'Azienda;

- che è stata prospettata ai prenotatari che avevano richiesto di avvalersi del contraendo mutuo la possibilità di effettuare il pagamento in forma rateale;
- che, in tal senso, in diversi incontri tenutisi presso la sede dell’Azienda, gli interessati sono stati informati delle seguenti condizioni per l’accesso al pagamento rateizzato: a) applicazione di un tasso di interesse forfettariamente calcolato al 2%; b) determinazione della rata mensile, in funzione del tempo massimo di ammortamento pari a 20 anni e dell’importo da rateizzare, pari a circa € 500,00;

DATO ATTO

- che, nelle more sono stati formalmente individuati due studi notarili ai quali affidare la predisposizione dei rogiti occorrenti per il trasferimento della proprietà degli alloggi;
- che, con la collaborazione dei citati professionisti, si è convenuto di utilizzare, relativamente alle fattispecie di pagamento rateale, l’istituto giuridico della “vendita con riserva di proprietà”;
- che in data 07.03.2017, previa apposita convocazione, si è tenuta una riunione, alla presenza di tutti i promissari acquirenti, durante la quale, tra l’altro, sono state esplicitate le modalità operative per pervenire alla sottoscrizione degli atti presso i Notai individuati nelle persone della Dott.ssa Anna Maria Racioppi e della Dott.ssa Adele Cristalli De Bonis e si è, altresì, provveduto a fornire a ciascun avente titolo una scheda di riepilogo delle somme versate e di quelle ulteriori da versare in sede di sottoscrizione dei contratti e di pagamento rateale e del prezzo;
- che, a seguito di tale incontro, tutti gli aventi titolo sono stati invitati a confermare la propria volontà in ordine alle modalità di acquisizione degli alloggi, ovvero mediante pagamento in contanti, ancorché assistito da erogazione di mutuo, o mediante pagamento rateale;

PRESO ATTO

- che parte dei promissari acquirenti ha manifestato la volontà di procedere mediante il pagamento in unica soluzione del prezzo di vendita ed altri di avvalersi del pagamento in forma rateale del relativo prezzo;
- che alla data odierna non risultano adottati formali provvedimenti disciplinanti le modalità del pagamento in forma rateale;
- che, tuttavia, in virtù della narrativa che precede bisogna necessariamente tenere conto della condotta posta in essere dall’Azienda che ha determinato le particolari modalità di pagamento del prezzo degli alloggi;

RITENUTO opportuno formulare comunque una serie di indirizzi ai quali gli uffici dell’Azienda dovranno attenersi per pervenire alla sottoscrizione dei relativi atti con tutti i soggetti promissari acquirenti;

VISTA la determina del Direttore n. 71/2016 con la quale si è provveduto ad assegnare il personale alle singole UU.DD;

VISTA la propria delibera n. 15/2017 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell’Azienda;

VISTA la propria delibera n. 18/2017 con la quale con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

VISTA l’attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Direttore dell’Azienda in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di cui alla presente deliberazione;

- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

DELIBERA

3. di autorizzare l'avv. Vincenzo Pignatelli, nella qualità di Direttore dell'Azienda, alla stipulazione dei 24 contratti;
2. di fissare, relativamente ai soli alloggi da trasferire con pagamento rateale del prezzo, i seguenti indirizzi:
 - a) l'importo massimo rateizzabile è pari ad € 100.000,00;
 - b) il periodo massimo di ammortamento è di anni 20;
 - c) quantificazione al tasso del 2% degli interessi dovuti;
 - d) determinazione della rata minima mensile nell'importo fisso di circa € 500,00, indipendentemente dalla somma rateizzabile, nei limiti temporali di cui al precedente punto sub a);
3. di prevedere, in casi particolari e previa acquisizione della necessaria documentazione, la possibilità di incrementare nella misura del 10% l'importo massimo rateizzabile, fermo restando il periodo di ammortamento di cui alla precedente lettera sub b).

La presente deliberazione, costituita da n. 6 facciate è immediatamente esecutiva e sarà pubblicata all'Albo on-line dell'Azienda per rimanervi consultabile per 15 giorni consecutivi e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
F.to Vincenzo PIGNATELLI

L'AMMINISTRATORE UNICO
F.to Domenico ESPOSITO

STRUTTURA PROPONENTE:

U.D.: "PROMOZIONE E COORDINAMENTO, GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 232017

OGGETTO:	Programma di edilizia agevolata – convenzionata ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DI N. 24 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA-AGEVOLATA NEL COMUNE DI POTENZA. INDIRIZZI.
----------	--

L'ESTENSORE DELL' ATTO (rag. Vito LUONGO)

F.to Vito LUONGO

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (art. 6 Legge n. 241/90; art. 72 del Reg. Org.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(rag. Vito LUONGO)

F.to Vito LUONGO

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRIGENTE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE:
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto:

IL DIRETTORE DELL' AZIENDA
(av. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Vincenzo PIGNATELLI