



**CITTÀ DI ATRIPALDA**  
PROVINCIA DI AVELLINO

**ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

N. 83 DEL 25/05/11

**OGGETTO**

**INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA 'COMPLESSO EX SIDERDERIVATI'  
DI VIA ROMA, IN DITTA L.R. LEGNO SRL - APPROVAZIONE SCHEMA DI  
CONVENZIONE, AI SENSI ART.7 COMMA 5 L.R. N°19/2009 E N°1/2011**

L'anno 2011 il giorno 25 del mese di Maggio alle ore 10:00  
nella Residenza Comunale, previo espletamento delle formalità prescritte dalla  
legge e dallo Statuto Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il Dott. Aldo Laurenzano in qualità di Sindaco.

Partecipa all'adunanza, nell'esercizio delle sue funzioni, il Vice Segretario  
Dott.ssa Katia Italia Bocchino.

Intervengono:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente	Assente
Dott. Aldo Laurenzano	Sindaco	X	
Sig. Vincenzo Aquino	Assessore	X	
Ing. Luigi Adamo	Assessore	X	
Sig. Andrea Daniele Montuori	Assessore	X	
Dott. Nunzia Palladino	Assessore	X	
Ing. Luigi Tuccia	Assessore	X	

Il Sindaco, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e la discussione  
sull'oggetto all'ordine del giorno.

Sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del  
D.Lgs. 267/00, hanno espresso i relativi pareri i responsabili dei servizi interessati come  
riportati in calce.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso :

- che il Sig. Rubicondo Ugo Felice Antonio, quale legale rappresentante della L.R.Legno S.r.l., ha fatto pervenire con nota n° 2604 del 28/02/2011, richiesta di riqualificare un'area urbana degradata sita nel centro urbano di questo Comune, alla via Roma, già utilizzata per attività artigianali-commerciali , per destinarla a fabbricati per civili abitazioni;

- che l' intervento di sostituzione edilizia è stato chiesto ai sensi dell'art.7 comma 5 della L . R. n°19/2009 e L . R. n°01/2011, avente ad oggetto” *riqualificazione aree urbane degradate*”ed in particolare il comma 5 recita testualmente ” *per immobili dismessi in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purchè nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n.1444/68 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al 30% per la destinazione di edilizia sociale di cui all'art.1 comma 3, del Decreto Ministeriale 22/04/2008( definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato ai sensi degli articoli 87 e 88 del trattato istitutivo della Comunità Europea).....* ”;

- che l'intervento proposto deve essere oggetto di convenzione disciplinante il rapporto tra soggetto attuatore e Comune ;

### Ritenuto, a tal fine,

- che il numero e la consistenza degli alloggi ERS oggetto di cessione debba essere :

**N° 3 ....quadri-trilocali** da 101,36 mq per una famiglia di 4/5 persone

**N° 3 ....Bi-trilocali** da 80,36 mq. per una famiglia di 2/3 persone

**N° 7 ....Bi-trilocali** da 76,88 mq. per una famiglia di 2/3 persone

**N° 3 ....Mono-bilocali** per una persona singola o una coppia o una persona disabile da 55,80 mq.

-di detti alloggi un alloggio da 76,88 mq. per una famiglia di 2/3 dovrà essere concesso in fitto, a canone sociale;

- che il prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia sociale, nel rispetto dei parametri stabiliti dal Decreto Dirigenziale AGC 16, settore 04 , n°7 del 14/01/2009 della Regione Campania debba essere di € 1.550,13 per mq , conseguente alla modulazione dei parametri di legge come specificato in convenzione;

**Letto** lo schema di convenzione redatto dall'U.T.C, che si allega in copia , contenente tra l'altro le suddette indicazioni;

**Ritenuto** di doverlo approvare ;

## DELIBERA

- **di approvare** lo schema di convenzione redatto dall'U. T.C., disciplinante i rapporti tra il Comune e la ditta esecutrice, riguardante l'intervento di sostituzione edilizia del

“Complesso ex Siderderivati” , ai sensi dell’art.7 comma 5 della L.R. n°19/2009 e L .  
R. n°01/2011.

## **LA STESSA GIUNTA**

**Rilevata** l’urgenza

**Con votazione** palese, unanime, espressa per alzata di mano;

## **DELIBERA**

**Di dare** alla presente immediata esecuzione, ai sensi dell’art.134 4° comma del D.Lgs.  
18 agosto 2000, 267 (TUEL)

<b>Letto, approvato e sottoscritto</b>	
<b>IL Sindaco</b> F.to Dott. Aldo Laurenzano	<b>Il Vice Segretario</b> F.to Dott.ssa Katia Italia Bocchino
<b>Certificato di Pubblicazione</b>	
Certificasi dal sottoscritto Segretario che, giusta relazione dell'Istruttore addetto alle pubblicazioni, copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.lgs n.267 del 18/08/2000, per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal..... <u>31/05/11</u> .....	
Dal Municipio, li <u>31/05/11</u>	<b>Il Vice Segretario</b> F.to Dott.ssa Katia Italia Bocchino
<b>ESECUTIVITA'</b>	
Il sottoscritto Segretario, visti gli atti di ufficio;	
<b>ATTESTA</b>	
Che la presente deliberazione è diventata esecutiva il <u>25/05/11</u>	
<input type="radio"/> Dopo il decimo giorno di pubblicazioni all'Albo Pretorio ( art.134 c.3 D.lgs n.267/2000).	
<input checked="" type="radio"/> Per espressa dichiarazione di immediata eseguibilità (art.134 c.4 D.lgs n.267/2000).	
Dal Municipio, li <u>25/05/11</u>	<b>Il Vice Segretario</b> F.to Dott.ssa Katia Italia Bocchino
Parere favorevole per la regolarità contabile.	
<b>Il Responsabile del Servizio Finanziario</b>	
Parere favorevole per la regolarità tecnica.	
<b>Il Responsabile del 3° Settore</b> F.to Ing. Silvestro Aquino	
Per copia conforme al suo originale.	
<b>Il Vice Segretario</b> F.to Dott.ssa Katia Italia Bocchino	

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**disciplinante i rapporti  
tra il Comune di Atripalda e .....  
quale soggetto attuatore dell'intervento  
di edilizia residenziale sociale (E.R.S.)  
ai sensi dell'art. 7 comma 5 L.R. n°19/2009 e L.R. n°01/2011  
REGIONE CAMPANIA  
relativo all'area sita in località .....**

L'Anno duemilaundici, il giorno ..... del mese di ..... in Atripalda, Piazza Municipio, nella sede comunale, innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Atripalda, autorizzato dalla vigente normativa di legge e dal vigente regolamento comunale a ricevere il presente atto, domiciliato per la carica presso la sede comunale, sono presenti i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_, in prosieguo indicato con il termine di "Comune";

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante dell'impresa \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, in prosieguo indicato con il termine di "operatore".

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

### **PREMESSO CHE:**

• L'ART. 7 COMMA 5 L.R. n°19/2009 e L.R. n°01/2011 della REGIONE CAMPANIA prevede: *“per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n.1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge”;*

• con la DGR n. 572 del 22.07.2010, la Regione Campania ha stabilito le Linee Guida in materia di ERS, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati

alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente;

- con Decreto Dirigenziale A.G.C. 16, Settore 04, N°7 del 14/01/2009, la Regione Campania ha aggiornato i limiti di costo per interventi di “edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata”;
- per garantire a tutta la nuova popolazione insediata una dotazione minima di standard urbanistici, stabiliti per legge (D.M. 1444 del 2 Aprile 1968), la L.R. n°01/2011 ha previsto per i casi suddetti, art. 7 comma 5, il rispetto degli “*standard urbanistici*”, di cui al decreto ministeriale n.1444/1968, cioè di una quantità di spazi da destinare alle attrezzature necessarie alla vita associata, spazio inteso come superfici di terreno o volumi edificati ed espresso in mq/ab;
- per gli insediamenti residenziali, i “*rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*”, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita nel modo appresso indicato:
  - a) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall’art. 18 della legge n. 765);
  - b) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
  - c) mq 4,50 di aree per l’istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo;
  - d) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre.

### **CONSIDERATO CHE**

- l’intervento rientra tra i casi dell’art. 7 COMMA 5 L.R. n°19/2009 e L.R. n°01/2011 della REGIONE CAMPANIA;
- il lotto dell’intervento ha una superficie di mq.4.100 comprensivo di capanni ed aree esterne riportato nel N.C.T. al fgl.2 p.lle 702,285 e 254
- gli immobili oggetto di sostituzione edilizia sono riportati nel N.C.E.U. con i seguenti dati:
  - al foglio 2 particella n.336, sub 11 ( ingresso al capannone da via Roma ) ;
  - al foglio 2 particella n. 336 sub 12, 337,338,757 ( capannoni A,B ,C e deposito esterno);
  - al foglio 2 particella n.336 sub 8 ( deposito interrato)
- gli immobili interessati all’intervento rientrano in Zona B1 “ residenziale satura del P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n°1/2002 e successiva variante n°7/2004;
- il progetto prevede, pertanto, una quota non inferiore al 30% della volumetria prevista ,da destinare edilizia residenziale sociale (E.R.S.);
- l’intervento prevede, nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n.1444/1968, una quota pari a 18 mq/ab;
- il progetto prevede il rispetto degli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA (Istituto per l’Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito, con particolare riguardo ai criteri di sostenibilità edilizia ed urbana e all’uso dei materiali per l’edilizia sostenibile ;

- per effetto della presente convenzione il contributo per il rilascio del permesso di costruire , **relativamente alla quota ERS**, è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 17 del d.p.r. 380/2001 ;

**Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **Articolo 1 (Valore della premessa)**

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **Articolo 2 (Oggetto)**

1. L'operatore si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di nuova costruzione meglio risultante dai documenti elencati al successivo comma 2 e comunque avente le caratteristiche di seguito sintetizzate:

*L'intervento è ubicato in via Roma.*

*L'intervento prevede la costruzione di un'unica piattaforma al P.T. della superficie di mq. 1506,64, a destinazione prevalentemente commerciale su cui sorgono due blocchi a destinazione residenziale, in parte in aderenza tra loro, a cui si accede mediante le scale A e B che servono complessivamente n° 48 alloggi*

2. Alla presente convenzione vengono allegati i seguenti documenti:

a) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento;

b) copia conforme del progetto, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- relazione tecnica illustrativa ;
  - planimetria generale e sezioni esterne ;
  - planimetria quotata della zona ;
  - planimetria del lotto ;
  - planimetria sistemazione esterna standard ;
  - pianta piano interrato ;
  - pianta piano terra ;
  - pianta piano primo ;
  - pianta piano secondo ;
  - pianta piani terzo e quarto ;
  - pianta piano sottotetto ;
  - pianta delle coperture ;
  - prospetti ;
  - sezioni ;
  - planimetria reti esterne ;
  - sovrapposizione stato di fatto e di progetto ;
  - planimetria volumi ricadenti nella fascia fluviale ;
  - individuazione volumi da destinare ad edilizia sociale
- c) descrizione dettagliata delle caratteristiche e degli elementi costruttivi principali, degli impianti tecnici e dei materiali impiegati, con riferimento al tipo, al modello e alla ditta produttrice – o prodotto equivalente - per le finiture e gli impianti;
- d) descrizione dettagliata sugli standard urbanistici previsti nel progetto.

3. Gli immobili oggetto dell'intervento sono pervenuti in virtù di Esecuzione fallimentare della Società Siderderivati S.r.l. con atto di trasferimento del 21/09/04.

4. L'operatore garantisce la libertà di detto proprietà da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne la proprietà, salvo iscrizioni ipotecarie a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione/recupero degli immobili oggetto della presente convenzione o anche a garanzia dei mutui contratti da tutti i successivi acquirenti/assegnatari per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

### Articolo 3 (Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento)

1. Gli alloggi di cui alla presente convenzione hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq.110,00; in particolare:

FABBRICATO	N° PIANI	ALTEZZA TOTALE	MQ A PIANO lordi	APPARTAMENTI A PIANO	APPARTAMENTI DESTINATI A ERS
<b>Scala A</b>	N°4 + sottotetto	17,95	1006,66	N°5 ( Sottotetto ) n°4	==
<b>Scala B</b>	N°4 + sottotetto	17,95	1006,66	N°5 Sottotetto n°4	16

#### Consistenza degli alloggi da destinare ad ERS :

**quadri-trilocalida** da 101,36 mq per una famiglia di 4/5 persone .....**N° 3**

**Bi-trilocali** da 80,36 mq. per una famiglia di 2/3 persone..... **N° 3**

**Bi-trilocali** da 76,88 mq. per una famiglia di 2/3 persone..... **N° 7**

**Mono-bilocali** per una persona singola o una coppia o una persona disabile da 55,80 mq ..... **N° 3**

-di detti alloggi un alloggio da 76,88 mq. per una famiglia di 2/3 persone verrà concesso in fitto, a canone sociale.

- si fa salva ogni ulteriore e/o diversa valutazione conseguente ad eventuali nuove disposizioni (atteso che non risultano ad oggi approvate le linee guida di cui all'art. 7 comma 8 della L. R. 19/2009 necessarie per le finalità del citato articolo);

Nuovi abitanti	Standard a verde attrezzato	Standard a parcheggio	Standard urb.ne secondaria	Aree standard da cedere
189	852,53	238,00	618,04	1708,57

2. L'intervento prevede il rispetto degli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA, con particolare riguardo ai criteri di sostenibilità edilizia ed urbana e all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile:

- vedi relazione allegata

#### **Articolo 4 (Sistemazioni interne e allacciamenti)**

1. Sono a carico dell'operatore le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno del LOTTO.

2. L'operatore assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto ecc.

3. I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi entro il termine di ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

#### **Articolo 5 (Monetizzazione degli Standards)**

1. Qualora la realizzazione di determinati standard urbanistici previsti dall'intervento, non venga ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Comunale, può disporre, ai sensi della L.R. n°14 del 20/03/1982, Titolo III Capo III punto 1 e 2, la "monetizzazione degli standard", cioè che venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

2. L'intervento edilizio, con monetizzazione degli standard, potrà essere assentito, previa verifica dell'attualità delle condizioni urbanistiche al contorno, onde consentire la monetizzazione.

3. In caso di "intervento edilizio con monetizzazione degli standard", la procedura da seguire prevederà anche la redazione di un verbale di "mantenimento in proprietà", a servizio del lotto, secondo uno schema da approvare con delibera di Giunta Comunale.

#### **Articolo 6 (Opere di urbanizzazione)**

Il Soggetto attuatore dell'intervento si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione, previste dal progetto, nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti.

#### **Articolo 7 (Cessione delle aree)**

1. Il Soggetto attuatore, in ottemperanza alle vigenti disposizioni normative, si impegna a cedere, gratuitamente ad ultimazione dei lavori le aree destinate a standard, nella misura di mq. 1708,57 come indicate nella Tav. n. 5 allegata alla presente convenzione. A richiesta del soggetto attuatore è possibile monetizzare le succitate aree.

### **Articolo 8 (Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione)**

1. Il Soggetto attuatore assume altresì l'obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione previste dal progetto, e consegna di opere impianti ed aree, comunque, non oltre l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.
2. Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno di diritto nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

### **Articolo 9 (Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti)**

1. La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni, previste dal progetto, avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi.
2. Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione secondo i tempi ed i termini previsti nella convenzione.
3. Le aree e le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita dei concessionari fino al momento della consegna al Comune.

### **Articolo 10 (Garanzie)**

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, dal soggetto attuatore con la presente convenzione viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. ....del ..... rilasciata da ....., quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di ..... Euro, di cui € ..... pari agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione per l'intero intervento, per le quote di rateizzazione.
2. Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice. La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la presente.
3. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto, il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito.
4. L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

### **Articolo 11 (Requisiti soggettivi degli assegnatari)**

1. Sono riportati di seguito i requisiti soggettivi che devono possedere gli assegnatari delle abitazioni previste per l'Edilizia residenziale sociale: sono destinati a prima casa per i soggetti di cui all'art.11 comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, nonché ai soggetti di cui alle Linee Guida allegate alla DGR n 572 del 22.07.2010, con priorità per le categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili,

in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della Legge 8 febbraio 2007, n. 9, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2007;

2. Ai fini del presente articolo si fa riferimento alle richiamate Deliberazioni Regionali n°1371/2001 e n. 231/2008;

3. Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

### **Articolo 12 (Determinazione del prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi - PMCA)**

1. Gli alloggi di edilizia residenziale sociale, realizzati nell'ambito di tale intervento, dovranno essere alienati ad un prezzo non superiore a quello risultante dall'applicazione dei massimali di costo di cui al Decreto Dirigenziale A.G.C. 16, Settore 04, N°7 del 14/01/2009, aggiornato, annualmente, sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

2. Il prezzo di vendita è determinato in € per mq di superficie complessiva, nel rispetto delle direttive nazionali e regionali, in particolare, nel rispetto dell'art.1 - *intervento di nuova edificazione* - del Decreto Dirigenziale A.G.C. 16, Settore 04, N°7 del 14/01/2009 - "*Aggiornamento limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*".

3. Il costo di tali alloggi, di cui al comma 5 dell'art. 7 L.R.C. 19/2009, risulta, pertanto, pari a **€ 1.550,13 per mq di superficie complessiva** ed è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

<b>Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)</b>	<b>€ 820,00 per mq</b>
<b>INCREMENTI</b>	
<b><i>Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva</i></b>	
Adozione di un piano di qualità (qualità energetica e ambientale per una architettura sostenibile)	<b>30%</b>
<b><i>Costi per condizioni tecniche aggiuntive</i></b>	
Intervento in zona sismica (zona 2 (ex S=9): 9%)	<b>9%</b>
<b>Costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.)</b>	<b>€ 1.139,80 per mq</b>
<b><i>Oneri Complementari</i></b>	
Costo dell'area edificatoria e urbanizzazioni primarie	<b>15%</b>
Oneri accessori per allacci acqua, luce, gas telefoni	<b>5%</b>
Spese tecniche e generali , nonché spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza	<b>10%</b>
Spese per indagini specifiche necessarie per il piano di	<b>3%</b>

qualità energetica e ambientale	
Prospezioni geognostiche, eventuali indagini archeologiche, rilievi e saggi	<b>3%</b>
<b>TOTALE</b> <b>Limite massimo di costo per l'edilizia residenziale sociale</b>	<b>€ 1.550,13 per mq</b> <b>(C.R.N. x 1,50)</b>

### **Articolo 13 (Revisione e rivalutazione del prezzo di cessione)**

1. Il prezzo iniziale di cessione delle singole unità immobiliari (PICA) non subirà incrementi revisionali durante il corso dei lavori.
2. Il PICA è rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ufficiale ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi tra il mese di ultimazione dei lavori e quello di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione stesso. Per la prima cessione detta rivalutazione non si applica nel caso in cui l'incremento del prezzo di vendita risulti essere inferiore al 5%.
3. La rivalutazione del PICA viene calcolata con la seguente formula:  
(PICA) agg = (PICA) x (1 + Var) dove:  
Var = differenza tra l'indice ISTAT finale riferito al momento della cessione e l'indice ISTAT riferito al mese di ultimazione dei lavori.
4. Il prezzo di cessione pari al PICA aggiornato è ridotto, a partire dal sesto anno dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, nella misura dell'1 per cento annuo per i primi 15 anni e dello 0,5 per cento per i successivi anni.
5. Il prezzo massimo di cessione è incrementato del valore, documentato, conseguente a eventuali interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d), del d.p.r. 380/2001, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

### **Articolo 14 (Calcolo canone di locazione/corrispettivo di godimento. Revisione)**

1. Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze non può essere superiore al 4,5 per cento del prezzo di cessione.
2. Il canone annuo di locazione può essere revisionato ogni biennio. La revisione si effettua applicando la percentuale utilizzata per il calcolo del canone iniziale di locazione al prezzo di cessione così come revisionato con i criteri di cui al precedente articolo 15.
3. Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

### **Articolo 15 (Termini per la realizzazione dell'intervento)**

1. I lavori dovranno essere iniziati entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro 36 (trentasei) mesi dal loro inizio, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del D.P.R. N°380/2001.
2. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del D.P.R. N°380/2001.
3. I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del Direttore dei lavori.

#### **Articolo 16 (Verifiche. Risoluzione della convenzione)**

1. Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità e condizioni previste dalla presente convenzione.
2. La presente convenzione è risolta di diritto:
  - a) a seguito di annullamento o decadenza del permesso di costruire;
  - b) per violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune della possibilità di regolarizzazione.
3. In caso di risoluzione della convenzione per causa attinente all'operatore ovvero nell'ipotesi di annullamento del permesso di costruire il contributo di cui all' articolo 16, comma 2, del d.p.r. 380/2001, se dovuto, è maggiorato del 20 per cento della quota di cui ai commi 9 e 10 del medesimo articolo 16, oltre gli interessi maturati sulla base del tasso legale.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione, così come determinati e determinabili ai sensi della presente convenzione, è nulla per la parte eccedente.

#### **Articolo 17 (Durata della convenzione. Recesso)**

1. La presente convenzione vincola l'operatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa derivanti per la durata di venti anni dalla data di stipulazione.
2. L'operatore può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori e previo versamento del contributo di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.
3. La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune il quale, verificato che i lavori non sono iniziati, emette l'ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma 2. A versamento effettuato, il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui all'articolo 12.

#### **Articolo 18 (Trascrizione)**

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'operatore. Le spese di trascrizione devono essere da quest'ultimo versate contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.
2. Gli atti di cessione in proprietà degli alloggi dovranno contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole di cui alla presente convenzione.

**Il Comune**

**Il Soggetto Attuatore**

**L'Ufficiale Rogante**