



# ***Città di Frattamaggiore***

*( Provincia di Napoli)*

## **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**Art. 7, comma 5 ,L.R.C. 28 Dicembre 2009 n. 19, nel testo vigente.**

**Intervento di iniziativa privata – denominato**

**<< *Piano Casa:" Riqualificazione aree urbane degradate". >>***

Testo approvato con Delibera di G.C. n. 17 del 30/01/2014

## **I N D I C E**

<b>Art. 1</b>	<b>Obblighi generali</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Oggetto della convenzione</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Disposizioni preliminari</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Termini per gli adempimenti e per la realizzazione degli interventi</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Opere di urbanizzazioni primarie - sistemazioni esterne - allacciamenti</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Opere di urbanizzazione secondaria</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Dimensionamento delle aree e opere per attrezzature e servizi pubblici</b>
<b>Art. 8</b>	<b>Monetizzazione delle aree e opere attrezzature e servizi pubblici</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi ERS</b>
<b>Art. 10</b>	<b>Determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERS</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi ERS</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Cessioni gratuite di aree e immobili al Comune</b>
<b>Art. 13</b>	<b>Vigilanza sulle costruzioni convenzionate</b>
<b>Art. 14</b>	<b>Pubblicità degli atti</b>
<b>Art. 15</b>	<b>Trasferimento del Permesso di costruire</b>
<b>Art. 16</b>	<b>Agevolazioni</b>
<b>Art. 17</b>	<b>Durata della convenzione</b>
<b>Art. 18</b>	<b>Registrazione, trascrizione e disposizioni finali</b>

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ( E.R.S.), PER LA REALIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI , DI CUI ALL' ART. 7, COMMA 5, DELLA LEGGE REGIONALE 28/12/2009 N. 19 ( cd. Piano Casa).**

L'anno Duemila \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_  
ovvero

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, Segretario del Comune di Frattamaggiore (Na), autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

**A)** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Frattamaggiore (Na), il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune predetto che rappresenta nella sua qualità di \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, di seguito sarà chiamato "**Comune**";

**B)** (*persona fisica*)

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, che interviene in questo atto in qualità di proprietario esclusivo del fabbricato sito in questo comune alla Via.....n.ro....., individuato al N.C.E.U. , foglio.....mappale n.....sub....., come da atto di ..... che si allega in copia alla presente; di seguito sarà chiamato "**Soggetto attuatore**";

(*persona giuridica*)

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, che interviene in questo atto in qualità di Rappresentante legale/ altra carica, della Società.....con sede legale in....., Via....., quest'ultima proprietaria esclusiva del fabbricato sito in questo comune alla Via.....n.ro....., individuato al N.C.E.U. , foglio.....mappale n.....sub....., come da atto di ..... che si allega in copia alla presente; di seguito sarà chiamato "**Soggetto attuatore**";

Di comune accordo le parti come sopra costituite, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni col mio consenso.

Ovvero

Assistito dai testimoni noti ed idonei:

- .....
- .....

**PREMESSO**

- che l'art. 7, comma 5, della L.R.C. n. 19 del 28/12/2009 ( pubblicata sul BURC n.80 del 29/12/2009) , nel testo vigente, 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'art. 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 e di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia debbono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti all'entrata in vigore della presente legge";*

- che con 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 del programma finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente;

- che con Decreto Dirigenziale A.G.C. 16, Settore 04 n. 265 del 26/09/2012, la Regione Campania ha aggiornato i limiti di costo per interventi di " Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata";

- che per garantire a tutta la nuova popolazione insediata, una dotazione minima di standard urbanistici, stabiliti per legge ( D.M. 1444 del 02/04/1968), la L.R.C. n. 19/2009 e s.m.i. 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 superficie di terreno o volumi ed espresso in mq/ab;

- che per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e agli 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/ab. 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 seguente modo:

- ❖ *mq. 2,50 di aree per parcheggi ( in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/1967;*
- ❖ *mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;*
- ❖ *mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;*
- ❖ *mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.*

- che il Comune di Frattamaggiore con delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/12/2013, esecutiva a norma di legge, ha approvato le Linee Guida per la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico per gli interventi edilizi diretti e, che con Determinazione del Dirigente del Settore Tecnico n.....del....., sono stati determinati i valori di monetizzazione delle aree a standard;

### CONSIDERATO

- che il sopraindicato intervenuto **Soggetto attuatore** dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati, prima elencati, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che gli immobili di cui alla presente convenzione sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi: *(elencare)*.....

- che gli immobili interessati nel vigente Piano Regolatore Generale, sono classificati come segue:  
*( adeguare al caso di specie) - Zona omogenea "....."*  
*- Zona omogenea "....."*

- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento edilizio o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

### VISTO

- che in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, **il Soggetto attuatore** ha presentato al Comune di Frattamaggiore (Na) la domanda di Permesso di costruire ( pratica edilizia n. \_\_\_\_\_), per l'intervento straordinario di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, in applicazione dell'art. 7, comma 5, della Legge Regionale n. 19/2009 ( cd. Piano Casa), nel testo vigente ;

- che la domanda di che trattasi è corredata dai seguenti atti ed elaborati,previsti dalla vigente regolamentazione comunale ( *adattare al caso di specie*):

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
- 6) .....

- che ( *se ricorre il caso*) con nota prot. n.ro.....del.....il **Soggetto attuatore** ha chiesto la monetizzazione *totale/parziale* degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444 del 02/04/1968;

- che l'intervento di che trattasi è assoggettato al rilascio di Permesso di costruire *convenzionato*, come affermato dal Settore Politica del Territorio della Regione Campania con la nota n. 2012/2012, introitata al protocollo comunale in data 24/12/2112 al n. ro 21205;

- che la pratica è stata istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale con istruttoria favorevole.....del .....

- che il progetto presenta i seguiti parametri edilizi e consistenza immobiliare, come di seguito riassunti: ( *adattare al caso di specie*).....

.....;

- che il progetto prevede una quota non inferiore al 30% della volumetria prevista, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale ( ERS);

- che per effetto della presente convenzione il contributo per il rilascio del permesso di costruire, **riguardo la quota ERS**, è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, che dovrà essere reintegrata alla scadenza della convenzione;

- che con nota prot. n.....del.....,il **Comune** ha comunicato al **Soggetto attuatore** l'avvenuta istruttoria,con il contestuale invito a provvedere a: ( *adattare al caso di specie*)

- a) versamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire determinato ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001;
- b) versamento del costo complessivo degli standard urbanistici, garantito con polizza fideiussoria a favore del Comune;
- c) sottoscrizione della presente convenzione;
- d) altro ( *adattare al caso di specie*).....

**Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:**

### **Articolo 1 – Obblighi generali.**

1- La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2- Il **Soggetto attuatore** si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è per lo steso vincolante fino al loro completo assolvimento certificato dal **Comune** ai sensi della presente convenzione.

### **Articolo 2 – Oggetto della convenzione.**

1- Costituisce oggetto della presente convenzione la sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente di un complesso edilizio misto abitativo e produttivo, con attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile oggetto cessate e quindi non produttrici di reddito da almeno tre anni dall'entrata in vigore della L.R.C. n.19/2009,come da autocertificazione a firma del

**Soggetto attuatore**, con realizzazione di edilizia abitativa, uffici, esercizi di vicinato, botteghe artigiane, **ERS** che verrà venduto e/o concesso in locazione a prezzi determinati nel presente atto a soggetti aventi requisiti soggettivi come nel seguito della presente convenzione riportato, con effetti di calmiera sul mercato immobiliare a favore di soggetti bisognosi.

2- L'intervento è costituito da ( *adattare al caso specifico*):

			Volume totale			Superficie utile
<b>A</b>	Alloggi <b>ERS</b>	mc.		n.ro		mq.
<b>Totale</b>		mc.				mq.
<b>B</b>	Altra edilizia abitativa	mc.		n.ro		mq.
<b>C</b>	Uffici	mc.		n.ro		mq.
<b>D</b>	Esercizi di vicinato	mc.		n.ro		mq.
<b>E</b>	Botteghe artigiane	mc.		n.ro		mq.
<b>F</b>		mc.		n.ro		mq.
<b>Totale Generale</b>		mc.				mq.

3- Sul Totale Generale dell'intervento riportato in tabella, il Totale della parte "**A**" deve superare il 30%: la volumetria "**C**-Uffici" non può superare il 10%.

4- Il **Soggetto attuatore** ha la facoltà di apportare varianti al progetto che ritiene opportune, compresi eventuali cambi di destinazione d'uso. In tal caso ha la facoltà di rimodulare le superfici da destinare all'Edilizia sociale (ERS), nel rispetto della quota minima del 30% della volumetria complessivamente destinata ad uso abitativo.

5- Gli alloggi di edilizia abitativa di cui alla presente convenzione hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq....., in particolare:

Fabbricato	N° Piani	Altezza totale	Mq. utili a Piano	N° Appartamenti a Piano	N° Appartamenti <b>ERS</b>
Fabbr. " <b>A</b> "					
Fabbr. " <b>N</b> "					

come risultante dal progetto allegato alla richiesta di Permesso di costruire.

6- Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi devono prevedere obbligatoriamente:

- a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico - ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta Regionale ( Deliberazione G.R.C. n. 145/2011 " *Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico - ambientale degli edifici*", pubblicata sul BURC n. 27 del 18/04/2011) sono certificati dal Direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, dell'intervento realizzato;
- b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989, attuativo della Legge n. 13/1989 ( Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

7- Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che comunque non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di vendita fissato in convenzione.

### **Articolo 3 – Disposizioni preliminari.**

1- Il **Soggetto attuatore** è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma successivo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal **Soggetto attuatore** con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò

indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del **Comune** e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.

2- In caso di trasferimento le garanzie prestate dal **Soggetto attuatore** non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **Articolo 4 – Termini per gli adempimenti e realizzazione degli interventi.**

1- La presente convenzione deve essere sottoscritta entro 30 ( trenta) giorni dalla data di ricevimento, da parte del **Soggetto attuatore**, dalla comunicazione del **Comune**.

2- Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al **Comune** nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipulazione della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

3- 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 DPR n. 380/2001.

4- I termini d'inizio e fine lavori possono essere prorogati dal **Comune**, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del DPR n. 380/2001.

5- I lavori s'intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del Direttore dei Lavori.

6- La cessione della proprietà delle aree e delle opere per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita al Comune, avviene a tutti gli effetti come previsto dall'articolo 12.

#### **Articolo 5 – Opere di urbanizzazioni primarie - sistemazioni interne - - allacciamenti alle reti esistenti.**

1- Sono a carico del **Soggetto attuatore** le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti d'illuminazione e d'irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e gas ubicati all'interno del lotto, allacciando i fabbricati ai servizi pubblici esistenti.

2- Il Soggetto attuatore assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai servizi pubblici di fognatura, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, ecc.

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

#### **Articolo 6 – Opere di urbanizzazione secondaria -**

1- Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della L.R.C. 20/03/1982, n. 14, non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a cura del **Soggetto attuatore** che, pertanto, provvederà al pagamento di una somma pari al valore degli oneri di urbanizzazione vigenti sul territorio comunale.

#### **Articolo 7– Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici-**

1- Come meglio precisato all'articolo 12, vengono cedute in forma gratuita al **Comune** le aree e le opere per attrezzature e servizi pubblici, che competono al Permesso di costruire e sono così quantificate: ( *la tabella deve essere adattata al singolo P.d.C.*)

			A) Valore D.M. 1444/68	B) Valore di progetto
		Superficie territoriale (S.T.) dell'intero comparto	Mq.	
<b>A</b>	Destinazione residenziale	Superficie da conferire al sistema di mobilità	Mq.	
		Abitanti da insediare	N°	
		Superficie per standard urbanistici ( 18 mq/ab)	Mq.	
		di cui: aree per istruzione ( min. 4,50 mq/ab.	Mq.	
		di cui: aree per attrezzature di interesse comune ( min. 2,00 mq/ab.	Mq.	
		di cui: aree per parcheggio pubblico ( min. 2,50mq/ab.	Mq.	
		di cui: aree per spazi pubblici a parco,gioco,sport (min.9,00 mq/ab.	Mq.	
<b>B</b>	Destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale o assimilabile	Superficie territoriale (S.T) a destinazione produttiva	Mq.	
		Superficie da conferire al sistema di mobilità	Mq.	
		Superficie destinata a spazi, pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi.	Mq.	
<b>C</b>	Destinazione commerciale e direzionale	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	Mq.	
		Superficie per servizi pubblici ( min. 80% S.l.p.)	Mq.	
<b>TOTALE</b>		Aree cedute al Comune	Mq.	

2- Riguardo all'attuazione delle previsioni del Permesso di costruire all'interno/esterno del lotto sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie netta di mq.\_\_\_\_\_ ovvero sono reperite direttamente mq.\_\_\_\_\_ ed i restanti mq. \_\_\_\_\_ sono da monetizzare.

#### **Articolo 8– Monetizzazione aree e opere per attrezzature e servizi pubblici -**

*( in ipotesi di aree cedute in misura pari o superiore a quella legale)*

1- Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n. 14/1982, e visto l'articolo 7 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di costruire sono reperite direttamente nella misura di mq.\_\_\_\_\_. Tale misura è pari/superiore a quale prevista dalle norme vigenti e per cui non vi è monetizzazione o altra forma di conguaglio.

*( in ipotesi di aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)*

1- Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n. 14/1982, e visto l'articolo 7 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di costruire e che non sono reperite direttamente assommano a mq. ( \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ) = mq.\_\_\_\_\_.

2- Tali aree sono monetizzabili al prezzo unitario di € \_\_\_\_\_ ( euro \_\_\_\_\_ ) al metro quadrato, nel rispetto della perizia redatta dall'U.T.C., per cui l'importo complessivo della monetizzazione risulta come segue:

$$mq. \text{ _____ } \times \text{ €/mq } \text{ _____ } = \text{ € } \text{ _____ } \text{ ( euro } \text{ _____ )}$$

3- L'importo totale della monetizzazione è versato dal **Soggetto attuatore** alla Tesoreria del **Comune** all'atto della sottoscrizione della presente convenzione , riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione.

*oppure*

3- L'importo della monetizzazione fino ad un massimo del 50% dello stesso può essere garantito dal **Soggetto attuatore** con polizza fideiussoria a favore del Comune.

Pertanto, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dal **Soggetto attuatore** con la presente convenzione viene presentata al Comune ed in suo favore fideiussione n.....del.....rilasciata da ....., quale primaria compagnia a tanto autorizzata, per l'importo di € \_\_\_\_\_ ( euro \_\_\_\_\_ ) pari al pagamento della somma degli standard urbanistici, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione.

Tale fideiussione dovrà avere validità legale per tutto il periodo di durata della presente convenzione e non può essere svincolata se non dopo attestazione da parte del **Comune** di totale e perfetta ottemperanza da parte del **Soggetto attuatore** di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

### **Articolo 9 – Determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi ERS-**

1- Gli alloggi ERS, 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. 265 del 26/09/2012.

2- Per il Comune di Frattamaggiore tale valore massimo alla data odierna è pari ad € 1.816,30 per metro quadrato di Superficie complessiva (SC) ,come risultante dalla somma degli addendi di cui ai commi 1,2,3 e 4 dell'art. 1 dell'allegato al suindicato D.D. n. 265/2012.

3- Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della Superficie complessiva (SC) da utilizzare per la verifica dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale, valgono le definizioni già contenute nel DM.LL.PP. 05/08/1994, alle quali si demanda.

4- La Superficie complessiva per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi ERS può essere calcolata computando una superficie non residenziale non superiore a 40 mq.

5- Fermo l'obbligo della piena e completa utilizzazione, secondo lo scopo dell'intervento di tutti gli alloggi ERS, è data facoltà al **Soggetto attuatore** di stabilire se cedere in proprietà oppure a concedere in locazione gli alloggi stessi, concordato preventivamente con il **Comune**.

6- Il prezzo di cessione degli alloggi stabilito nella presente Convenzione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 0,5 % per ogni anno fissato dalla presente convenzione.

7- Specificamente per gli alloggi ERS, nell'arco temporale del contratto di fitto agevolato alle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 10, il Soggetto attuatore può alienare su richiesta del Conduttore fittavolo un alloggio E.R.S. alle condizioni di cui al precedente comma 2. Scaduto il contratto di fitto agevolato ottennale, l'alloggio ritorna nella disponibilità del Soggetto attuatore che potrà alienarlo o fittarlo al prezzo di mercato, senza i vincoli di cui al D.G. A.G.C. 16, settore 04, n° 265 del 26.09.2012.

### **Articolo 10 – Determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERS-**

1- Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio ERS e delle relative pertinenze non può essere superiore al 2 (due) per cento del prezzo di alienazione, come determinato dal precedente articolo 9, comma 2°, e sarà adeguato alla percentuale che sarà fissata dalle leggi dello stato.

2- La Superficie complessiva indicata per la determinazione del prezzo annuo di locazione degli alloggi **ERS** può essere calcolata computando una superficie non residenziale non superiore a 40 mq.

3- Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della presente convenzione. Il canone di locazione non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

### **Articolo 11 – Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi ERS.**

1- Il **Soggetto attuatore** si obbliga a cedere in proprietà o da cedere in locazione gli alloggi ERS di cui all'articolo 2, ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) *Possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I Cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani, se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione per l'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;*
- b) *Né il capo famiglia , né alcun componente del nucleo familiare deve essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione;;*
- c) *Possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n. 19/1997.*

Gli assegnatari sono obbligati ad assumere la residenza nell'alloggio oggetto di agevolazione entro sei mesi dalla data di acquisto dell'immobile o comunque dal momento della piena disponibilità dello stesso. Sono obbligati al pieno rispetto del Regolamento Condominiale.

Sono individuati come assegnatari prioritari: le giovani coppie; i nuclei familiari con disagio abitativo o con almeno un componente il nucleo familiare che abbia invalidità non inferiore al 70%.

2- Ai fini della presente Convenzione si intendono “ *giovani coppie*” quelle che hanno contratto matrimonio da non più di un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o quelle per le quali la pubblicazione di nozze sia avvenuta non prima di sei mesi dalla data della presente convenzione.

Si intende altresì per “ *nucleo familiare* “ la famiglia anagrafica costituita da una persona sola ovvero da coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi; fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico e sia dimostrata nelle forme di legge.

3- I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dal **Soggetto attuatore** stesso di concerto con l'Ufficio Patrimonio ed approvato dall'**Amministrazione**, ovvero dall'elenco (se esistente) già predisposto dal Comune del soggetto inseriti nella graduatoria per la cessione o locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti, dando comunque priorità ai soggetti sopra definiti.

4- Il **Soggetto attuatore** e gli eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente Convenzione, sono obbligati, con oneri ad esclusivo loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto / locazione, dandone notizia all'**Amministrazione**.

5- L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. Il contratto di fitto agevolato avrà durata di anni otto. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

### **Articolo 12 – Cessioni gratuite di aree ed immobili al Comune-**

1- Le aree e le opere per attrezzature e servizi pubblici, non oggetto di monetizzazione, saranno cedute al **Comune** in forma gratuita, senza alcuna riserva, libere da vincoli di ogni specie.

2- Su di essi il **Comune** non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite col Premesso di costruire e con la presente convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il **Soggetto attuatore** possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

3- Il **Soggetto attuatore** si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree e delle opere da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di

attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

4- La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere per attrezzature e servizi pubblici, ancorché formalmente già cedute al **Comune**, restano a carico del **Soggetto attuatore** fino ad almeno tre mesi dalla data certificata di ultimazione dei lavori.

#### **Articolo 13 – Vigilanza sulle costruzioni convenzionate.**

1- Entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori comunicata dal **Soggetto attuatore**, l'**Amministrazione** accerta l'assolvimento dal parte del **Concessionario** stesso di tutti gli oneri previsti nella convenzione.

2- In corso d'opera l'**Amministrazione** può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche progettuali.

#### **Articolo 14 – Pubblicità degli atti-**

1- Il progetto allegato al Permesso di costruire è composto da: ( *adattare al caso di specie*)

1. Relazione tecnica;
2. Elaborati grafici in n. \_\_\_\_\_ tavole;
3. Relazione geologica;
4. Documentazione fotografica;
5. Documentazione tecnica protocollo sintetico ITACA Campania;
6. Quantificazione degli standard urbanistici da monetizzare;
7. Elaborato planimetrico per l'individuazione dei volumi da destinare ad ERS;
8. Elaborato planimetrico con individuazione delle aree a standard urbanistici;
9. Elaborato planimetrico per l'individuazione della rete delle quali è prevista la cessione gratuita al **Comune**;
10. Altro.....(*se eventualmente da aggiungere*).

2- Il progetto di Permesso di costruire è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il **Comune** e il **Soggetto attuatore**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui sopra, quali atti pubblici depositati negli originali del Comune, data la loro voluminosità non vengono qui allegati ma depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico.

3- Per tutta la durata della convenzione il **Soggetto attuatore** si obbliga a fornire gratuitamente a semplice richiesta del Comune un numero di \_\_\_\_\_ copie degli elaborati prima descritti.

#### **Articolo 15 – Trasferimento del Permesso di Costruire.**

1- Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa del **Soggetto attuatore** prima della dichiarazione di ultimazione degli alloggi convenzionati, il nuovo **Soggetto attuatore** subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri obblighi nascenti dalla presente convenzione.

2- Il titolo che consente il trasferimento del Permesso deve essere presentato all' **Amministrazione** e deve contenere esplicita dichiarazione di obbligo col quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.

3- Gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del **Soggetto attuatore** relativamente a tutti i diritti oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione.

4- Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

5- Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

#### **Articolo 16 – Agevolazioni-**

1- La presente convenzione non impedisce al **Soggetto attuatore** di usufruire di benefici e/o agevolazioni come per legge.

#### **Articolo 17 – Durata della Convenzione.**

1- La durata di validità della presente Convenzione è fissata in anni 12 (dodici) pari a 1+3 anni consentiti per l'ultimazione dei lavori e il rilascio dell'agibilità, oltre a successivi 4+4 anni, previsti per il fitto, tempi dettati rispettivamente dal comma 3 art. 4 e comma 5 dell'art. 11 della presente Convenzione.

2- Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità e condizioni previste dalla presente convenzione.

3- 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.

#### **Articolo 18 – Registrazione, trascrizione e disposizioni finali-**

1- La presente Convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche dovranno essere sottoposte a registrazione e trascrizione, a spese del **Soggetto attuatore**.

2- Il presente atto viene registrato e trascritto nelle forme di legge con rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

3- Gli atti di cessione in proprietà degli alloggi **ERS** dovranno contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole di cui alla presente convenzione.

4- La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del TAR Campania, sede sezione di Napoli.

-----

*E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.*

*Fatto in triplice copia, letto, confermato e sottoscritto:*

*Per il Comune di Frattamaggiore*

*Il Soggetto attuatore*

*sigillo del Notaio e/o Il Segretario Comunale*