

Comune di Striano

Provincia di Napoli

Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Striano e CAVEX spa quale soggetto attuatore dell'intervento di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) ai sensi dell'art. 7, comma 5 della L.R. n.1/2011 e ss. mm. ed ii., relativo all'area sita in Via Risorgimento.

REP 02/2014 IT

L'anno duemilatredici, il giorno sei del mese di ^{MARZO} ~~Febbraio~~, alle ore 16,00, in Striano (NA) nella Casa Comunale, innanzi a me Dott.ssa Matilde Esposito, Segretario del Comune di Striano, autorizzato dalla vigente normativa di legge e dal vigente regolamento comunale a ricevere il presente atto, domiciliata per la carica presso la sede comunale, si sono costituiti:

1. da una parte l'Arch. Vittorio CELENTANO, nato a Napoli il 12/11/1967, in qualità di Responsabile ad interim del Servizio Urbanistica del Comune di Striano, domiciliato per la carica presso il Comune di Striano (NA), di seguito denominato "Comune" P.I.va 01254261215;
2. dall'altra Falco Francesco, nato a Striano il 30/09/1953, in qualità di amministratore unico della società CAVEX s.p.a, con sede in Nola (NA), CIS torre isola 4, piano primo ed ivi domiciliato per la carica, di seguito denominato "Operatore".

PREMESSO CHE:

l'art.7, comma 5 della L.R. 1/2011 prevede:

"per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli 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 cambio 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 ed 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 entrata in vigore della presente legge”;

con la D.G.R. n. 572 del 22.07.2010, la Regione Campania ha stabilito le linee guida in materia di ERS, per la redazione e l'attuazione di piani finalizzati alla risoluzione di problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente;

con Decreto Dirigenziale AGC 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”;

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 Interministeriale 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;

In virtù del disposto dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765 del 1967, 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, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall' art. 18 della legge n. 765 del 1967): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli;

RILEVATO CHE:

l' "Operatore", con prot. n. 1662/Gen. del 01/03/2011, ed integrazione del 28/04/2011 prot. n. 3430, ha presentato istanza di Permesso di Costruire, ai sensi della L.R. n.1/2011 e ss mm. ed ii.; l'intervento di cui alla richiesta di Permesso di Costruire rientra tra i casi dell'art.7, comma 5 della L.R. n.1/2011;

il lotto d'intervento ha una superficie di mq. 4.346, riportato nel N.C.T. al foglio n. 8, particella n. 503, comprensivo di edifici ed aree esterne;

gli immobili oggetto di sostituzione edilizia sono riportati nel N.C.E.U. al foglio n. 8, particella n. 503 sub 6-9-103 e 104, categoria A/10 - C/2 ed A/3;

Descrizione degli Immobili

L'intervento interessa diversi immobili con caratteristiche edilizie tipiche dei capannoni industriali, con strutture in c.a. a campata unica e coperture in carpenteria metallica o con volte in calcestruzzo.

gli immobili interessati dall'intervento di sostituzione edilizia, individuati catastalmente nel modo che segue, ricadono secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 142 del 24/02/2000, rispettivamente:

Foglio 08 particella 503 - Zona territoriale Omogenea B1 - Zone Centrali consolidate sature e/o vincolate

Il progetto presentato per la richiesta di Permesso di Costruire in data 01/03/2011, prot. n. 1662/Gen., ed integrazione del 28/04/2011 prot. n. 3430, prevede pertanto, ai sensi della L.R.

n.1/2011, una quota non inferiore al 30% della volumetria prevista, da destinare ad edilizia residenziale sociale (E.R.S.);

l'intervento prevede altresì, 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), di cui D.G.R. n.145 del 12/04/2011, 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 sola quota E.R.S., è ridotto alla sola quota degli Oneri di Urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. n.380/2001.

Si precisa, infine, che ad oggi risulta essere stato rilasciato regolare permesso di costruire n. 24/2011 del 15/06/2011 prot. n.4973 e successiva DIA in variante ai sensi dell'art. 22. l comma, e prot. n. 4458 del 08/05/2012.

TUTTO QUANTO PREMESSO, CONSIDERATO E RILEVATO

FRA LE PARTI COME INNANZI COSTITUITE, LIBERAMENTE E SENZA RISERVA

ALCUNA SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 (Valore della Premessa)

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

Articolo 2 (Oggetto)

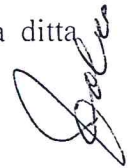
1. L'operatore, in ossequio al disposto dell'art.7, comma 5 della vigente L.R. n.19/2009, così come modificata ed integrata dalla L.R. n.1/2011, dalla L.R. 1/2012 e dalla L.R. n.17/2012, così si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente Convenzione, a realizzare l'intervento di nuova costruzione meglio risultante dai documenti elencati al successivo comma 2 e comunque avente le caratteristiche di seguito sintetizzate:



ubicazione dell'intervento: *Via Risorgimento in Striano (NA)*

descrizione dell'intervento: *Demolizione e ricostruzione di alcuni immobili con riqualificazione area urbana degradata ai sensi della Legge Regionale n. 19 del 28/12/2009 e n. 1/2011 del 05/01/2011 art. 7. L'intervento progettuale proposto prevede la realizzazione di un piano seminterrato da adibire a parcheggio della superficie di circa mq 4.140, da un piano terra in parte adibito ad attività commerciali ed in parte a verde attrezzato, da un piano primo secondo, terzo e quarto adibiti a complessivi n. 48 alloggi di varie metrature, ad uso residenziale. Il tutto si articola in tre distinti edifici disposti planimetricamente paralleli tra loro.*

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;
 - Tavole stato di fatto con rilievo fotografico;
 - Tavole di progetto;
 - Relazione tecnica descrittiva;
 - Relazione Prot. Itaca;
 - Calcolo Planovolumetrico;
 - Richiesta monetizzazione;
 - c. Descrizione dettagliata delle caratteristiche e degli elementi costruttivi principali, degli impianti tecnici e tecnologici e dei materiali impiegati, con riferimento al tipo, al modello ed alla ditta produttrice – o prodotto equivalente - per le finiture e gli impianti;
 - d. Descrizione dettagliata sugli standard urbanistici previsti nel progetto;
2. Gli immobili oggetto dell'intervento sono pervenuti in virtù di "Atto di compravendita stipulato in data 01/10/2008 repertorio n° 9.032 raccolta n° 6.801 registrato a Napoli il 07/10/2008 al n. 8540-1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 08/08/2008 ai n. 38522/26515.
4. L'operatore garantisce la libertà di detta 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. Per la realizzazione di quanto previsto al precedente art.2, l'Operatore si obbliga alla realizzazione di "alloggi sociali" di cui al D.M. 22 aprile 2008, adeguati, salubri, sicuri e costruiti o recuperati nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli artt. n. 16 e 43 della L. 457/78;
2. Si considera *adeguato* un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiari – e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina; l'*alloggio sociale* deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative e nel rispetto delle linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale approvate con Delibera G.R. n°572 del 22 luglio 2010.
3. Gli alloggi di cui alla presente Convenzione hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq. 2.253 (duemiladuecentocinquantatre) e una S.N.R. pari a complessivi mq 763 (settecentosessantatre);

in particolare:

FABBRICATO	PIANI N°	ALTEZZA TOTALE ML.	S.U.A. PIANO MQ.	APPARTAMENTI A PIANO N°	APPARTAMENTI DESTINATI A E.R.S. N°
SCALA A	P.T.	15,10	/	0	0
	1		203,58	2 PER PIANO = 8	
	2		203,58		
	3		203,58		
	4		203,58		
SCALA B	P.T.	/	0	0	
	1	226,26	2 PER PIANO = 8		
	2	226,26			

	3		226,26		
	4				
SCALA C	P.T.		/	0	8
	1		183,63	2 PER PIANO = 8	
	2		183,63		
	3		183,63		
	4		183,63		
SCALA D	P.T.		/	0	8
	1		189,87	2 PER PIANO = 8	
	2		189,87		
	3		189,87		
	4		189,87		
SCALA E	P.T.		/	0	4
	1		260,38	2 PER PIANO = 8	
	2		260,38		
	3		260,38		
	4		260,38		
SCALA F	P.T.		/	0	2
	1		237,91	2 PER PIANO = 8	
	2		237,91		
	3		237,91		
	4		237,91		

a. Consistenza degli alloggi da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.):

- Quadri-trilocali da almeno 100 mq. per una famiglia di 4/5 persone, una famiglia con bambini piccoli che durante il giorno ospita e cura altri bambini, studenti o giovani lavoratori che abitano in condivisione: **N°08**
- Bi-trilocali da almeno 75 mq. per un nucleo familiare composto da 2 persone, una giovane coppia o un nucleo familiare di 2/3 persone: **N°06.**
- da almeno 50 mq. per una persona singola o una coppia, una persona disabile autosufficiente: **N°08.**

b. di detti alloggi, N° 06 alloggi, da mq. 75, per una famiglia di 2/3 persone verranno concessi in fitto, a canone sociale; (la procedura di assegnazione dovrà concludersi entro 12 mesi dalla pubblicazione del Bando e qualora non sia pervenuta alcuna domanda utile, detti alloggi potranno essere ceduti al prezzo stabilito nella presente convenzione);

- c. per qualsivoglia ulteriore considerazione si fa riferimento alle Linee Guida regionali vigenti, facendo salva ogni ulteriore e/o diversa valutazione conseguente ad eventuali nuove disposizioni;
4. Relativamente, al soddisfacimento di standard urbanistici di cui al parametro del Decreto Ministeriale n.144/1968, si fa seguire il quadro riepilogativo della dotazione richiesta:

NUOVI ABITANTI INSEDIATI N°	STANDARD A VERDE ATTREZZATO MQ.	STANDARD A PARCHEGGIO MQ.	STANDARD URBANIZZAZIONE SECONDARIA MQ.	TOTALE STANDARD REALIZZARE CEDERE MQ.	AREE DA O
265	2.385	662,50	1.722	4.769,50	

5. L'intervento prevede il rispetto degli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del **Protocollo ITACA Campania**, con particolare riguardo ai criteri di sostenibilità edilizia ed urbana e all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile come da Relazione allegata all'Istanza di Permesso di Costruire e contenente *l'Attestato di Conformità del Progetto*.

Articolo 4 (Sistemazioni interne ed allacciamenti)

1. Sono a carico dell'Operatore le opere di sistemazione interna al lotto quali verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la 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 degli edifici, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

Articolo 5 (Monetizzazione degli Standard)

1. Qualora la realizzazione degli standard urbanistici, sanciti dal rispetto dei parametri di cui al citato D.M. n.1444/1968 in rapporto all'intervento di cui in oggetto, non venga ritenuta

opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, potrà essere accordata la "monetizzazione" degli standard di cui al D.M. n.1444/1968, disposta, ai sensi della L.R. n.14 del 20/03/1982, Titolo III Capo III punto 1 e 2, 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'importo relativo alla monetizzazione è stato dilazionato versando, alla sottoscrizione della presente Convenzione, un acconto pari al 50% della somma complessiva dovuta e la rimanente parte in rate corrisposte in un termine massimo di 18 mesi dalla suddetta sottoscrizione. Si riconosce che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili (ovvero) e, se non diversamente valutato, è pari al valore del suolo stabilito con D.G.C. n. 67 del 01/06/2011;
3. L'intervento edilizio, con la monetizzazione degli standard, è stato assentito, previa verifica da parte dell'Operatore dell'attualità delle condizioni urbanistiche al contorno, onde consentire la monetizzazione stessa.

Articolo 6 (Opere di Urbanizzazione)

1. L'Operatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione, previste dal progetto, nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai servizi pubblici esistenti.



Articolo 7 (Cessione delle Aree)

1. L'Operatore, in ottemperanza alle vigenti disposizioni normative, si impegna a cedere, gratuitamente ad ultimazione dei lavori, le aree destinate a standard, nella misura di mq. 2.357,42, come indicate nella tav. unica "standard urbanistici – aree per spazi pubblici attrezzati", allegata alla presente Convenzione.
2. in queste aree l'operatore si assume l'obbligo, senza riserva alcuna, di provvedere ad ogni opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, esonerando espressamente l'Ente da ogni eventuale

danni ai locali sottostanti le predette aree, provocati da terzi o da assenza e/o da cattiva manutenzione.

Articolo 8 (Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione)

1. L'Operatore 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 obblighi assunti, dal soggetto attuatore con la presente convenzione viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. 321052072 del 12/04/2012 rilasciata da GENERALI Assicurazioni S.P.A., quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di € 73.347,28 (settantatremila-trecentoquarantasette/28), pari all'80% del costo di costruzione per l'intero intervento, in quanto il restante 20% è stato versato alla data di inizio dei lavori, come stabilito dalla D.C.C. n. 03 del 16/01/1993.



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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 (E.R.S.): 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 dell'intervento di cui alla presente Convenzione, dovranno essere alienati, *previa pubblicazione di apposito Bando di Selezione da parte del Comune di Striano*, 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, 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 € 1.338,12 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°265 del 26/09/2012— "*Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*".
1. 3. Il costo di tali alloggi, di cui al comma 5 dell'art. 7 L. R. Campania 19/2009, risulta, pertanto, pari a € 1.338,12 (milletrecentotrentotto/12) per mq di superficie complessiva S.C. = S.U. + 0,60 (Snr + Sp), ed è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)	€ 820,00 per mq (euro ottocentoventi/00)
INCREMENTI:	
<i>Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva</i>	
Qualità energetica e ambientale	20%
<i>Costi per condizioni tecniche aggiuntive</i>	
Intervento in zona sismica (zona 2 (ex S=9): 9%)	9%
Costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.)	€ 1.057,80 per mq (millecinquantasette/80) < di € 1.254,60 (milleduecentocinquantaquattro/60)
<i>Oneri Complementari</i>	
Costo dell'area edificatoria e urbanizzazioni primarie	10%

Oneri per la realizzazione e manutenzione per due anni di urbanizzazioni primarie	5%
Oneri accessori per allacci acqua, luce, gas, telefono	2%
Spese tecniche e generali	7%
Spese per la redazione dei piani di sicurezza	1,5%
Prospezioni geognostiche, eventuali indagini archeologiche, rilievi e saggi	1,5%
Eventuali maggiori oneri: Autorizzazioni regionale eventuali ecc.	1,5%
Spese procedimento assegnazione alloggi	0,5%
TOTALE: Limite massimo di costo per l'Edilizia Residenziale Sociale	€ 1.338,12 per mq < (C.N.R. x 1,50)= € 1.881,90

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:
4. $(PICA)_{agg} = (PICA) \times (1 + Var)$ dove: Var = differenza tra l'indice ISTAT finale riferito al momento della cessione e l'indice ISTAT riferito al mese di ultimazione dei lavori.
5. 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.
6. 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 (Canone di locazione agevolato. Prelazione)

1. il D.P.C.M. del 16/07/2009 e conseguentemente Il D.D. 376/2010 prevedono che la determinazione del canone dovrà avvenire secondo le norme di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/98 e potrà essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto; la locazione non potrà essere inferiore a 25 anni, tranne per gli alloggi con patto di futura vendita per i quali potrà essere di durata inferiore ma comunque non meno di 10 anni;
2. al termine del periodo di locazione a canone agevolato, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:
 - a. offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, dell'1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
 - b. offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
 - c. cessione degli alloggi sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;
 - d. offerta al comune ed agli ex IACP comunque denominati ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;

Articolo 15 (Calcolo canone di locazione/corrispettivo di godimento. Morosità. Revisione)

1. Gli alloggi di "edilizia sociale" realizzati dovranno essere locati dall'Operatore costituito a soggetti individuati, previa pubblicazione di apposito Bando di selezione dal Comune di Striano. in possesso dei requisiti prescritti ed al canone determinato ai sensi della normativa vigente nazionale e/o regionale in materia.



2. Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è pari al 3,0 per cento del prezzo di cessione stabilito con la presente convenzione.
3. Nei casi di morosità del pagamento del canone si applicano le disposizioni di cui all'art.6 della L.R. n.19/1997.
4. Il canone annuo di locazione può essere revisionato ogni biennio.
5. 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 13.
6. Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Articolo 16 (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 17 (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 18 (Protocollo di legalità, adempimenti in materia antimafia e penale)

1. Ai sensi del combinato disposto del decreto legislativo 8 agosto 1994, n°490 e del D.P.R. 3 giugno 1998, n°252, l'Operatore dichiara che a suo carico non risultano sussistere gli impedimenti all'assunzione di un rapporto contrattuale con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n.575.
2. Nel caso di liti pendenti con il Comune di Striano, l'Operatore si impegna a recedere dalle liti senza oneri per l'Amministrazione.
3. L'Operatore dichiara di non essere sottoposto alle sanzioni di interdizione della capacità a contrattare con la pubblicaamministrazione, né all'interruzione dell'attività, anche temporanea, ai sensi degli articoli 14 e 16 del decreto legislativo 8 giugno 2001, n°231.
4. Il Comune di Striano effettuerà verifiche antimafia presso la Prefettura di Napoli in testa all'Operatore ed ai proprietari dei suoli, se diversi. Qualora, dalle verifiche eseguite dalla Prefettura, siano nel prosieguo acquisite informazioni antimafia dal valore interdittivo, ogni patto sottoscritto con il Comune di Striano si intende immediatamente ed automaticamente risolto.
5. L'Operatore dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità redatto dalla Prefettura di Napoli e sottoscritto dal Comune di Striano, e che qui ^{si} intendono integralmente riportate e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.
6. L'Operatore si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia o all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di

protezione nei confronti propri, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei rispettivi familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere).

7. L'Operatore si impegna a segnalare alla Prefettura l'avvenuta formalizzazione della denuncia di cui alla clausola 2 del Protocollo di Legalità citato, e ciò al fine di consentire, nell'immediato, da parte dell'autorità di pubblica sicurezza, l'attivazione di ogni conseguente iniziativa.

Articolo 19 (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 di una penale che si stabilisce pari al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, con la consequenziale perdita dei diritti relativi alla realizzazione di interventi edilizi in applicazione dell'art. 7 comma 7, della L.R. n. 1/2011 e ss.mm.ii.;
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 17.

Articolo 20 (Trasferimento e adesione dei pattisti alla convenzione)

1. L'Operatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento le clausole di cui appresso. da trascrivere alla Conservatoria, dandone prova all'Amministrazione Comunale mediante la trasmissione di uno stralcio del relativo atto pubblico: *"L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Striano in data 06.03.2014, accettandole integralmente. L'acquirente si impegna, per sé e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le previsioni ivi contenute.*

notificando all'Amministrazione Comunale copia autentica dell'avvenuto trasferimento".

2. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c.

Articolo 21 (Trascrizione)

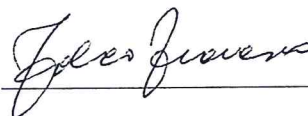
1. La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune di Striano ed a spese dell'Operatore.
2. Le spese di trascrizione devono essere versate dall'operatore contestualmente alla stipula della Convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Articolo 22 (Oneri fiscali)

1. Le spese del presente atto sono a carico dell'Operatore costituito che chiede tutte le agevolazioni in materia.

Questo atto consta di n. 18 fogli singoli di carta resa legale, utilizzati ciascuno su una sola facciata, viene sottoscritto dalle parti, con firma digitale, ed autografa da parte del sig. Falco, nel seguente ordine:

L'Operatore – Falco Francesco - C.F. FLCFNC53P30I978E



Il Responsabile - Arch. Vittorio CELENTANO - C.F. CLNVTR67S12F839U

Validità firma digitale fino al 27.12.2018

Segretario Comunale - Dr.ssa Matilde ESPOSITO - C.F. SPSMLD72M63G812J

Validità firma digitale fino al 03.10.2016