



## COMUNE DI STRIANO

Città Metropolitana di Napoli

REP. n. 3/2019 °

**Oggetto - Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Striano e SPISTA COSTRUZIONI S.R.L., quale soggetto attuatore di Intervento di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.), ai sensi dell'art. 7, comma 5, della L.R. N.1/2011 e ss.mm.ii., relativo all'area sita in Striano, alla Via Risorgimento, III Trav. Sx. Importo monetizzazione € 43.146,00**

L'anno 2019 (duemiladiciannove), il giorno 17, del mese di Aprile, in Striano (NA), nella Casa Comunale. innanzi a me Dott. Maria Rosaria Sica, Segretario del Comune di Striano, autorizzato dalla vigente normativa di legge e dal vigente regolamento comunale a rogare il presente atto, domiciliata per la carica presso la sede comunale, si sono costituiti:

1. da una parte, il Comune Striano, C.F. 01226000634 - P.I. 01254261215, in persona dell'Arch. Antonia Crisci, nata ad Avellino il 31.08.1979, nella qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica, giusta decreto sindacale di nomina n. 2/2019, domiciliata per la carica presso il Comune di Striano (NA), p.iva di seguito denominato "Comune";

2. dall'altra, Spista Costruzioni s.r.l., con sede in Striano (NA), alla via Monte n. 133, in persona dell'amministratore p.t. Sig. Spista Carlo, nato a Striano il 28.02.1964, domiciliato per la carica presso la sede della società, di seguito denominato "Operatore";

Della identità personale e piena capacità giuridica delle parti sopra costituite, io Segretario Comunale rogante sono personalmente certa. Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso e mi chiedono di ricevere questo atto, ai fini del quale, 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*

*Spista Carlo*

*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, 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. 1/2011 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. 765/1967, 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.

- l' "Operatore", in data 15/02/2012, n. prot. 1487, e successiva integrazione del 12/03/2012, n. prot. 2359, ha presentato istanza di Permesso di Costruire, ai sensi della L.R. n.1/2011 e ss.mm.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. 616 riportato nel N.C.T. al foglio n. 8 particella n. 503 sub 102 (ante intervento) comprensivo di edifici ed aree esterne;
- gli immobili oggetto di sostituzione edilizia erano riportati nel N.C.E.U. al foglio 8, particella n. 503 sub 102, categoria C6: "Capannone a carattere industriale, in disuso da più di tre anni, edificato prima dell'anno 1967 e adibito ad attività di trasformazione di prodotti conservieri";
- gli immobili interessati dall'intervento di sostituzione edilizia, individuati catastalmente nel modo che segue, ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 142 del 24/02/2000, rispettivamente:  
Foglio 8 particella 503 sub 102, Zona territoriale Omogenea B1 "Residenziale esistente saturata e/o vincolata";
- il progetto presentato per la richiesta di Permesso di Costruire, in data 15/02/2012, n. prot. 1487, e successiva integrazione del 12/03/2012, n. prot. 2359, 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 e 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 e urbana e all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile;
- in data 19/04/2013, prot. n. 3574, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 65/2013 in favore delle Sig.re Cordella Immacolata e Cordella Lucia, come sopra generalizzate, per la realizzazione degli interventi proposti;
- in data 22/10/2013, prot. n. 9185, a seguito di alienazione dell'immobile di che trattasi alla società Spista Costruzioni s.r.l., con sede in Striano, alla via Monte n. 133, in persona del legale rappresentante p.t. sig. Spista Carlo, nato a Striano, il 23/02/1964, il P.d.C. n. 65/2013 del 19/04/2013 veniva volturato in favore dell'acquirente e attuale proprietario;
- in data 6/05/2014, prot. n. 0307491, veniva rilasciata dal Genio Civile di Napoli il

*Spista Carlo*

- Provvedimento di Autorizzazione Sismica n. 780/AS/14 del 07/04/2014;
- in data 26/05/2014, prot. n. 4740, veniva comunicato l'inizio dei lavori autorizzati con Permesso di Costruire n. 65/2013 del 22/10/2013, prot. n. 9185 e successiva voltura;
  - in data 17/10/2018 prot. n. 10961, il proprietario inoltrava regolare SCIA in Sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., versando i relativi oneri e le sanzioni a titolo di oblazione, per le opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 65/2013 del 22/10/2013 prot. n. 9185 e successiva voltura;
  - per effetto della presente Convenzione, il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra e successiva voltura, 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.
  - Lo Schema della presente Convenzione è stato preventivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 19/12/2012, come rettificata con successive deliberazioni consiliari n. 12 del 14/05/2013 e n. 56 del 29/11/2013, esecutive ai sensi di legge, nonché con determina del Responsabile del Servizio Urbanistica n. 64/2018, R.G. n. 456/2018.

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**

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.1 9/2009, così come modificata ed integrata dalla L.R. n.1/2011, dalla L.R. 1/2012 e dalla L.R. n.17/2012, dichiara di aver realizzato l'intervento di che trattasi in conformità ai titoli abilitativi di cui in premessa e comunque avente le caratteristiche di seguito sintetizzate:

**Ubicazione dell'intervento** Striano (NA), via Risorgimento, III trav sx.

#### **Descrizione dell'intervento:**

“Abbattimento e ricostruzione di nuovo fabbricato per civile abitazioni non di lusso su cinque livelli (compreso il piano seminterrato) strutturati in tre corpi di fabbrica aderenti tra loro e distinti in A-B-C come da elaborato planimetrico allegato. Il lotto d'intervento ha una superficie di mq. 616, all'interno del quale è stato realizzato il fabbricato di cui sopra per una superficie coperta di circa 339,00 mq (escluso le aree pertinenziali) per un numero di alloggi residenziali pari a 12 di cui n. 4 destinati all'Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. Campania 19/2009 e ss.mm.ii.”;

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, allegati al Permesso di Costruire n. 65/2013 del 22/10/2013, prot. n. 9185 e successive SCIA in Sanatoria del 17.10.2018, prot. n. 10961 e SCIA in Variante prot. n. 12957/2018 del 03.12.2018:

Permesso di Costruire n. 65/2013 del 22/10/2013

Atto di rilascio

TAV 1/F - Posizione fabbricato futura

TAV 2/F - Piante

TAV 3/F – Sezioni e Prospetti

TAV 1/E – Stralci (planimetrico – catastale - aerofotogrammetria)

TAV 2/E - Foto dei luoghi

TAV 3/E – Piante - Sezioni e Prospetti Esistente

Richiesta PdC con Relazione Tecnica ed allegati

Tav Integrazione - Rappresentazione grafica ai fini dell'art. 1 comma 3 DM 22/04/2008

SCIA in Sanatoria del 17.10.2018, prot. n. 10961/2018

Domanda su modello approvato dalla Regione Campania

Relazione Tecnica

TAV 1/F - Posizione fabbricato futura

TAV 2 - Posizione Fabbricato realizzato

TAV 3 – Rappresentazione grafica ai fini dell'art. 1 comma 3 DM 22/04/2008

TAV 4 – Edificio realizzato

TAV 5 – Sovrapposizione tra l'approvato e il realizzato

SCIA in Variante del 03.12.2018, prot. n. 12957/2018

(PRATICA 637-22-11-2018)

Domanda su modello approvato dalla Regione Campania

Relazione Tecnica

TAV 1 – Rappresentazione grafica ai fini dell'art. 1 comma 3 DM 22/04/2008

TAV 2 – Edificio realizzato

TAV 3 – Edificio realizzato e nuova rappresentazione grafica ai fini dell'art. 1 comma 3 DM 22/04/2008

- 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 degli standard urbanistici previsti nel progetto e monetizzazione degli stessi.

*Opinto*

3. Gli immobili oggetto dell'intervento sono pervenuti alla società proprietaria in virtù di Atto di Permuta per Notaio Paolo Califano, repertorio n. 23904 raccolta 12644, registrato in Salerno alla data del 02.10.2013 al n. 10454;

4. L'operatore garantisce la libertà di detta proprietà da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e 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. 400 circa (trecentoventisette); in particolare:

FABBRICATO (individuazione con corrispondenza planimetrica)	PIANI N.	ALTEZZA TOTALE ML.	S.U.A. PIANO MQ.	APPARTAMENTI A PIANO N°	APPARTAMENTI DESTINATI A E.R.S. N°
UNICO	4	12.00	327	3	4

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° 3

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°1

Mono-bilocali da almeno 50 mq. per una persona singola o una coppia, una persona disabile

autosufficiente - N° 0

- b. di detti alloggi, N° 1 alloggio, da mq. 100 circa per una famiglia di 4/5 persone, verrà concesso 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, detto alloggio potrà essere ceduto 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	STANDARD URBANIZZAZION E SECONDARIA MQ.	TOTALE AREE STANDARD DA REALIZZARE O CEDERE MQ.
51	/	/	/	918

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 contenute l'Attestato di Conformità del Progetto.

#### Articolo 4- Sistemazioni interne ed allacciamenti

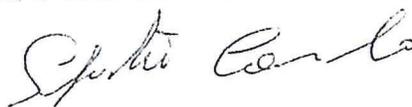
1. Sono a carico dell'Operatore le opere di sistemazione interna al lotto quali verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno 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 quantificato in € 43.146,00 ed è stato dilazionato secondo quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 119 del 15.10.2018, ad oggetto "Determinazione costi di monetizzazione standard urbanistici e approvazione schema di convenzione". Si riconosce che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti in virtù della mancata cessione e, comunque, non inferiore al valore di € 47,00/mq stabilito con D.G.C. n. 119/2018. Si dà atto, dunque, dell'avvenuto versamento del 30%, cioè pari ad € 12.943,80, nonché della produzione di polizza fidejussoria n. N00315/109189242 del 16.4.2019, emessa da Groupama Assicurazioni S.p.A., a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, per un importo pari al valore della quota di aree standard oggetto di monetizzazione, come decurtato del 30% già versato. Un secondo acconto dell'ulteriore 30% dell'importo dovuto dovrà essere versato entro e non oltre sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione. La polizza fidejussoria verrà svincolata contestualmente al saldo del pagamento delle somme dovute, che dovrà avvenire entro e non oltre un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione. Detta polizza fidejussoria prevede espressamente che il pagamento delle somme dovute in base alla predetta sarà effettuato dalla società assicuratrice entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Beneficiario.

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**

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, e in alternativa alla cessione gratuita delle aree a standard, ha chiesto di monetizzare le stesse, ai sensi dell'art.5 della presente Convenzione.

#### **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**

Si da atto che il soggetto attuatore ha assunto a tutti gli obblighi relativi al versamento dell'intera somma degli oneri concessori per l'intervento realizzato con il P.d.C. di che trattasi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per l'intero intervento).

#### **Articolo 11 - Requisiti soggettivi degli assegnatari**

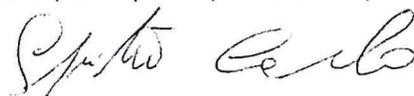
1. Sono riportati di seguito i requisiti soggettivi che devono possedere gli assegnatari delle abitazioni previste per l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.): sono destinati a prima casa per i soggetti di cui all'art. 11 comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 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 L. 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. 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".

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 (euro 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:	
Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva	
Qualità energetica e ambientale	20%
Costi per condizioni tecniche aggiuntive	
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 (euro millecinquantasette/80) < di € 1.254,60 (euro milleduecentocinquantaquattro/60)
Oneri Complementari	
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:	1,5%
Autorizzazioni regionale eventuali ecc.	
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 rivalutata, 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 rivalutata, 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 rivalutata 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'art. 15, co. 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 D.Lgs. 8.8.1994, n.490 e del D.P.R. 3.6.1998, 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'art. 10 della L. 31.5.1965, 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 pubblica amministrazione, 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, nonché dal patto d'integrità.

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 (*La sottoscritta impresa 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 dell'imprenditore, 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)*) 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**

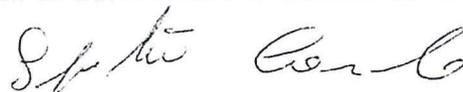
1. La presente convenzione vincola l'Operatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa derivanti per la durata di venti anni dalla data di stipulazione.

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 conseguenziale 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'art. 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 17.04.2019 accettandole integralmente. L'acquirente si impegna, per sé e o suoi avanti 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.

3. Ai sensi dell'art. 1, comma 88, della Legge di bilancio 2018 (L. 205/2017), il quale dispone che il trattamento fiscale già previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973, co. 2, per le convenzioni e gli atti d'obbligo previsti dalla L. 10/1977, si estende a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni fra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi, il presente atto comporta il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale

#### Articolo 22 - Oneri fiscali

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

Del presente atto io, Segretario Comunale rogante, ho dato lettura alle parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me.

Questo atto, che consta di n. sette fogli singoli di carta resa legale, utilizzati su entrambe le facciate, viene sottoscritto, con firma digitale, dalle parti nel seguente ordine:

Il Comune di Striano

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Antonia Crisci

Validità firma digitale fino al 5.12.2021

Spista Costruzioni s.r.l.

L'Amministratore p.t.

sig. Spista Carlo

**SPISTA COSTRUZIONI s.r.l.**

Sede legale Via Monte, 133

80040 STRIANO (NA)

P.IVA: 07200601214

L'Ufficiale Rogante

Dr.ssa Maria Rosaria Sica

Validità firma digitale fino al 6.4.2020