

**COMUNE DI GRUMO NEVANO**  
**(Città Metropolitana di Napoli)**

**COPIA/ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
**ADOTTATA CON I POTERI DI CUI ALL'ART. 42 DEL D. LGS. N. 267/2000**

N. 16

Categoria X Classe X

---

---

**OGGETTO: Monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici (art. 7, comma 5, L.R. n. 19/2009 ss.mm.ii.). Approvazione regolamento e schema di convenzione.**

---

---

L'anno 2018 il giorno 20 del mese di **dicembre** alle ore **13,30** nel Comune suddetto e nella casa Comunale.

Premesso che con Decreto del Presidente della Repubblica del 9 agosto 2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 207 del 06.09.2018, il Consiglio comunale di Grumo Nevano è stato sciolto e il dott. **Demetrio Martino**, Vice Prefetto Vicario della Prefettura di Napoli, è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune di Grumo Nevano;

il Commissario Straordinario, dott. **DEMETRIO MARTINO**, con l'assistenza del Segretario comunale dott. **VITTORIO FERRANTE**:

vista l'allegata proposta deliberativa relativa all'oggetto;

acquisiti sulla stessa i prescritti parere di regolarità tecnica e di regolarità contabile, resi a norma dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché il parere di conformità reso dal Segretario comunale su disposizione del Commissario Straordinario;

ritenutala meritevole di approvazione;

con i poteri del Consiglio comunale di cui all'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

**DELIBERA**

di approvare l'allegata proposta relativa all'oggetto dando atto che, per l'effetto, il dispositivo della medesima è da intendersi qui integralmente riportato e trascritto;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

# COMUNE DI GRUMO NEVANO

(Provincia di Napoli)

Via Giotto, 4 -c.a.p. 80028 -Tel. 081-833.19.58-832.71.11 -Fax 081/505.61.12

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PROPONENTE: arch. Pasquale Miele, Responsabile del VIII Settore

OGGETTO: Monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici  
(art.7, comma 5 L.R. n. 19/2009 ss.mm.ii.)  
-Approvazione Regolamento e Schema di Convenzione-

### Premesso che:

- il Comune di Grumo Nevano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 80 del 17.02.2003;
- il PRG, conformemente alle disposizioni del DM 1444/68 e della LR 14/82, individua ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, definiti quali zone territoriali omogenee, per le quali sono stabilite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni, nonché detta le relative modalità di attuazione;
  - la Regione Campania, con la Legge n. 19 del 28.12.2009, così come modificata ed integrata dalle leggi regionali n. 1 del 5 gennaio 2011, n. 4 del 15 marzo 2011, n. 1 del 27 gennaio 2012, recante "Misure urgenti per il rilancio economico per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e la semplificazione amministrativa", oltre ad alcune modifiche della L.R. 16/2004 (norme sul governo del territorio) e della L.R. 9/83 (norme in materia di rischio sismico) ha dato attuazione a quanto stabilito dalla Conferenza Stato/Regioni che, nella Seduta del 01 aprile 2009, ha sancito l'intesa di emanare norme di semplificazione delle procedure dell'attività edilizia con la finalità di rilanciare lo sviluppo economico attraverso interventi straordinari di riqualificazione del patrimonio edilizio;
  - l'art. 17, comma 1, lettera q), della legge n. 164 del 2014 ha introdotto l'art. 28bis rubricato "Permesso di costruire convenzionato" in aggiunta alle previsioni normative contenute nel DPR 380/2001, che così recita:
    1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
    2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali ai soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
    3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
      - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
      - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
      - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
      - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
    4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

- la L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14, Allegato 3, Titolo III, Capo III, Punto 1), prevede:

*Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.*

*La convenzione deve prevedere:*

1) *la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedono misure più elevate.*

*Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;*

2) *La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie.*

*Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione... ..;*

**Atteso che:**

- tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard urbanistici come previsti dal D.M. 1444/68 e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina di PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature;
- la normativa in argomento attribuisce al Comune la facoltà di convenire con il privato richiedente il titolo edilizio, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di urbanizzazioni in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione.

**Considerato che:**

- gli interventi edilizi proposti in zone omogenee sature, o con tessuti consolidati, spesso difficilmente consentono di reperire le aree necessarie da destinare a standard da cedere all'Amministrazione;
- nei casi in cui le aree non rispondano a requisiti di funzionalità, fruizione e di economicità nella futura manutenzione, comportando per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini, potrebbe essere preferibile non realizzare in loco le opere di urbanizzazione;

- rimane comunque facoltà dell'Amministrazione proporre o accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;

**Ritenuto**, pertanto, necessario procedere ad una dettagliata regolamentazione dei casi in cui si rende opportuno monetizzare le aree a standard per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e a una giusta collocazione per un effettivo uso delle stesse;

**Precisato** che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente in casi specifici, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard, ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo specificamente accantonate;

**Ritenuto** necessario individuare una serie di parametri che, pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi alcune regole alle quali i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura,

### PROPONE

- **approvare** il "*Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici*" e la relativa "*Convenzione Tipo*" allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- **individuare** una serie di parametri che pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi alcune regole alle quali i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura;
- **dare atto** che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione proporre o accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;
- **stabilire** che i proventi della monetizzazione, saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti, anche attraverso interventi di manutenzione e/o la realizzazione di nuove opere pubbliche.  
A tal fine dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative a parcheggi, verde e standard;
- **demandare** al Responsabile del Settore l'adozione degli atti consequenziali ai fini dell'esecuzione della presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL VIII SETTORE

*Arch. Pasquale Miele*

Addi 19/11/18.....

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE TECNICO  
*Arch. Pasquale Miele*

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000.

Addi 20/12/18.....

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO  
*Dott. Raffaele Campanile*

Si esprime parere favorevole in ordine alla conformità della presente proposta di deliberazione alle leggi, allo statuto e ai regolamenti.

Addi 20/12/18.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Dott. Vittorio Ferrante*

# COMUNE DI GRUMO NEVANO

(Provincia di Napoli)

Monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici

(art.7, comma 5 L.R. n. 19/2009 ss.mm.ii.)

## REGOLAMENTO COMUNALE

### Premessa

Il Comune di Grumo Nevano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 80 del 17.02.2003.

Il PRG, conformemente alle disposizioni del DM 1444/68 e della LR 14/82, individua ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale definiti quali zone omogenee per le quali sono stabilite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni, nonché le relative modalità di attuazione.

La L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14, Allegato 3, Titolo III, Capo III, Punto 1), prevede:

*Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.*

*La convenzione deve prevedere:*

*1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedono misure più elevate.*

*Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;*

*2) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie.*

*Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione.....;*

Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard come previsti dal D.M. 1444/68 e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina di PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature.

Gli interventi edilizi posti in zone omogenee sature, o con tessuti consolidati, spesso difficilmente consentono di reperire le aree da destinare a standard da cedere all'Amministrazione.

La L.R. Campania 14/82, a tal proposito, prevede l'istituto della monetizzazione del valore delle aree destinate alle urbanizzazioni nel caso in cui l'acquisizione delle stesse non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Questo istituto è coerente anche con lo spirito del DM 1444/68 che, nel fissare i rapporti massimi tra gli spazi destinati ai nuovi insediamenti e gli spazi pubblici da destinare a standard, non ha certo inteso perseguire la mera acquisizione delle aree ma piuttosto garantire la effettiva realizzazione delle dotazioni pubbliche al fine di un corretto sviluppo del territorio.

Inoltre, con l'art. 17, comma 1, lettera q), della legge n. 164 del 2014, ha introdotto l'art. 28 bis rubricato "*Permesso di costruire convenzionato*" in aggiunta alle previsioni normative contenute nel DPR 380/2001, che così recita:

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*
2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*
3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*
  - a) *la cessione di aree anche dell'utilizzo di diritti edificatori;*
  - b) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;*
  - c) *le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
  - d) *la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*
4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*
5. *Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*
6. *Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

Risulta chiaro che la L. R. Campania 14/82, che come sopra ricordato prevede l'istituto della monetizzazione delle aree a standard, è applicabile anche nel caso del permesso di costruire convenzionato ex art. 28 bis del DPR 380/2001.

Questo regolamento, pertanto, si pone come obiettivo non solo quello di disciplinare in via generale ed astratta le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard ma anche di coordinare l'applicazione dell'istituto della monetizzazione all'ipotesi di richiesta di permesso di costruire convenzionato ex art. 28 bis del DPR 380/2001, di recente introduzione normativa.

## **ART. 1- Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione**

Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree d'cedere come standard pubblico, ai sensi della L.R. Campania 14/82.

La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi definiti con il presente Regolamento, rimanendo salva la possibilità di valutare anche altre situazioni che saranno suscettibili di accoglimento per questioni di interesse pubblico e di opportunità.

La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, quando la realizzazione degli interventi edilizi avviene mediante la formazione di piani attuativi comunque denominati o mediante intervento diretto purché legati alla sottoscrizione di apposita convenzione.

In particolare:

1. La monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia evidente l'impossibilità di reperire tali spazi. Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:
  - a) Uso dell'area preconfigurabile come privatistico - condominiale: parcheggi pubblici interrati e/o difficilmente accessibili; sistemazioni a verde poco visibili da spazi pubblici; aree difficilmente attrezzabili e fruibili;
  - b) ubicazione delle aree in prossimità ma non in adiacenza a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente;
  - c) mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
  - d) localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito (es. prospiciente o prossimo a curve o incroci) in base ai disposti del Codice della strada e regolamento di attuazione;
  - e) ubicazione dello standard con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà dei frontisti e/o terzisoggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
  - f) qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo.
2. La monetizzazione degli standard può aver luogo, inoltre, qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq. 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.
3. Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico ed un beneficio effettivo e concreto per la collettività e/o per gli abitanti della zona, una completa funzionalità e una economica manutenzione.
4. La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla proposta di Piano attuativo comunque

denominato o alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto.

5. Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal Settore competente in materia di edilizia privata, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina i corrispettivi dovuti.
6. Nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard che dovrà cedere gratuitamente al Comune per effetto della previsione normativa di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, il responsabile del settore competente in materia di edilizia privata del Comune di Grumo Nevano verifica, con propria relazione, che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, pur ipotizzando un intervento edilizio con morfologie differenti rispetto a quella proposta dal privato, in ogni caso le aree da cedere a standard presenterebbero le caratteristiche sopra indicate al comma 4 e/o 5 del presente articolo.
7. Ricorrendo la fattispecie prevista dal precedente comma 6, il responsabile del settore competente in materia di edilizia privata del Comune di Grumo Nevano predisponde apposita relazione istruttoria circa la sussistenza dei requisiti iviprevisti.
8. La monetizzazione degli standard viene accordata dal responsabile del settore competente in materia di edilizia privata tramite proprio atto, previa deliberazione assunta dalla Giunta Comunale sulla scorta degli elementi istruttori previsti dal presente regolamento e di ogni altro elemento ritenuto pertinente dal medesimo responsabile.
9. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.

#### **ART. 2- Interventi soggetti alla verifica del rispetto dei rapporti minimi ai fini del presente regolamento**

- Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal DM 1444/68 e dalla L.R. 14/82 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso.
- Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla LR 14/82, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento, conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale, e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciale, artigianale e industriale.

#### **ART. 3- Individuazione dei costi delle aree a standard**

- La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione e realizzazione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere.
- La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo della sola area.
- La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un

contributo pari al costo di realizzazione delle opere risultanti da perizia di stima analitica delle opere, redatta da tecnico incaricato dal soggetto proponente con il Prezzario delle Opere Pubbliche della regione Campania mentre, per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato, tenuto conto della sua destinazione e determinati con perizia tecnica effettuata dall'U.T.C.

- I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti, anche attraverso interventi di manutenzione e/o la realizzazione di nuove opere pubbliche.

#### **ART. - transitorie e finali**

Le presenti disposizioni si applicano anche alle istanze in corso di istruttoria, per le quali non sia stato rilasciato il titolo abilitativo.

Alla data di approvazione del presente Regolamento, cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.

Le norme del presente regolamento sono applicabili fino alla adozione del P.U.C..



***Città di Grumo Nevano***  
*(Provincia di Napoli)*

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

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

**Intervento di iniziativa privata**

***“Riqualificazione aree urbane degradate”***

## INDICE

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

**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 \_\_\_\_\_, Segretario del Comune di Grumo Nevano (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 Grumo Nevano (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....., 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. 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, 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 dei programmi 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. 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 alla 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 Grumo Nevano con delibera del Commissario Straordinario n. del 2018, esecutiva a norma di legge, ha approvato il Regolamento per la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico per gli interventi edilizi diretti o subordinati alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi;

- 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 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. \_\_\_\_\_, il **Soggetto attuatore** ha presentato al Comune di Grumo Nevano (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.....del.....il **Soggetto attuatore** ha chiesto la monetizzazione *totale/parziale* degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444 del 02/04/1968;

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

- che il progetto presenta i seguenti 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 stesso 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 in oggetto, cessate e quindi non produttrici di reddito da almeno tre anni dall'entrata in vigore della L.R. n.19/2009, come accertato dagli atti in sede istruttoria, con la 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		
A	Alloggi ERS	mc.		n.ro		mq.		
	Totale	mc.		n.ro		mq.		
B	Altra edilizia abitativa	mc.		n.ro		mq.		
C		mc.		n.ro		mq.		
D		mc.		n.ro		mq.		
E		mc.		n.ro		mq.		
F		mc.		n.ro		mq.		
	Totale Generale	mc.		n.ro		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- 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 ERS
Fabbr. "A"					
Fabbr. "N"					

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. 13/198 (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
A	Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.T.) dell' intero comparto	Mq.	
		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	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.	
C	Destinazione commerciale e direzionale	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	Mq.	
		Superficie per servizi pubblici ( min. 80% S.l.p.)	Mq.	
TOTALE		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 quella 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. \_\_\_\_\_ x €/mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_)

3- L'importo totale della monetizzazione è versato, in una unica soluzione, 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.

## **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 Grumo Nevano tale valore massimo alla data odierna è pari ad € 1.820,40 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 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 40mq.

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 dellocatario.

## **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 come dettato dal comma 6 dell'art. 10 della Legge n. 80 del 23/05/2014:

a) *essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;*

b) *residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di riferimento;*

c) *non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito regionale. Tale requisito sussiste anche qualora l'alloggio sia*

*inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato. La titolarità di quote di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sul territorio regionale, non rileva ai fini dell'accesso, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare;*

- d) *assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno;*
- e) *indicatore ISEE non superiore ad € 30.000.*

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 dei soggetti 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 e dalle 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 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 da 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 Grumo Nevano*

*Il Soggetto attuatore*

*Il Segretario Comunale*

Del che si è redatto il presente verbale che, approvato, viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

f.to dott. Demetrio Martino

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott. Vittorio Ferrante

---

---

PER COPIA CONFORME: 20/12/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Vittorio Ferrante

---

---

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio:

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione:

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, viene pubblicata all'albo pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 20/12/2018

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 20/12/2018

[ ] non essendo soggetta a controllo ed essendo decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000);

[X] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000);

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott. Vittorio Ferrante

