



CITTÀ DI
AGROPOLI

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'AREA
TECNICA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL
TERRITORIO**

N° 189 DEL 11/11/2016

REG. GEN. N° _____ DEL _____

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA REALIZZARE IN VIA BELVEDERE DEL COMUNE DI AGROPOLI.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO:

- che il Sig. Alessandro Giovanni in data 12/09/2011 (prot. n. 25775), ha presentato istanza di Permesso di Costruire per un "Progetto di demolizione e ricostruzione di un edificio dismesso, con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di sei unità abitative, in via Belvedere del Comune di Agropoli, ai sensi della Legge Regionale 19/09 art. 7 comma 5", poi successivamente integrata in data 28/02/2012 (prot. n. 5583);
- che ai sensi della su citata legge, *"nelle aree urbanizzate e degradate, per immobili dimessi in deroga agli strumenti urbanistici generali, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale"*;
- che nel citato progetto, depositato ai fini del rilascio del permesso a costruire, veniva indicata la quota di volumetria da destinare ad edilizia residenziale sociale pari a mc 420,46, superiore a quella minima prescritta;

DATO ATTO che, ai fini del rilascio del suddetto Permesso, occorre approvare lo schema di convenzione da sottoscrivere tra il Sig. Alessandro Giovanni nato ad Agropoli (Sa) il 26 Luglio 1945 e residente alla Via Nitti n. 6 del Comune di Agropoli (Sa) C. F. - LSS GNN 45L26 H564 N e questo Comune di Agropoli;

VISTO lo schema di atto di convenzione predisposto dall'ufficio, che si allega alla presente determina;

VISTO:

- il D.Lgs n. 267/2000 – Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali;
- il D.Lgs n. 50/2016;
- il Regolamento Comunale di Contabilità;
- il vigente Regolamento per l'organizzazione dei servizi e degli uffici;
- il decreto sindacale con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile e del Servizio e incaricato di P.O. per l'Area di cui trattasi;

DETERMINA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di **APPROVARE** lo schema di convenzione predisposto dall'ufficio tecnico, che si allega alla presente.

Agropoli, li _____

Il Responsabile dell'Area
Arch. Gaetano Cerminara



COMUNE DI AGROPOLI

Provincia di SALERNO

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA REALIZZARE IN VIA BELVEDERE DEL COMUNE DI AGROPOLI (SA).

L'anno 2016 il giorno del mese di, presso la sede Comunale di Agropoli sono presenti:

- Arch. Gaetano Cerminara, Responsabile dell'Area Tecnica Assetto ed Utilizzo del Territorio, del Comune di Agropoli (SA);
- Sig. Alessandro Giovanni nato ad Agropoli (Sa) il 26 Luglio 1945 e residente alla Via Nitti n. 6 del Comune di Agropoli (Sa) C. F. - LSS GNN 45L26 H564 N;

PREMESSO CHE

- Il Sig. Alessandro Giovanni, è proprietario - giusta atto di compravendita per notar Antonia Angrisani del 16/06/2003, rep. n. 55547, racc. n. 10561, registrato ad Agropoli il 30/06/2003 al n. 259 1V e Trascritto a Salerno il 27/06/2003 al n. 22933/16530, dell'intero complesso, riportato in catasto al foglio n. 27 particella n. 1018 Fabbricati e al foglio 7 particella 972 Terreni;
- le suddette aree sono tutte ricomprese nel vigente Piano di Fabbricazione in zona "C3";
- ai sensi dell'art. 7 - comma 5 - della L.R.C. n. 19/2009, *"nelle aree urbanizzate e degradate, per immobili dimessi in deroga agli strumenti urbanistici generali, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale"*;
- sulla base della succitata disposizione normativa, il Sig. Alessandro Giovanni in data 12/09/2011 (prot. n. 25775), ha presentato istanza di Permesso di Costruire per un "Progetto di demolizione e ricostruzione di un edificio dismesso, con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di sei unità abitative, in via Belvedere del Comune di Agropoli, ai sensi della Legge Regionale 19/09 art. 7 comma 5", poi successivamente integrata in data 28/02/2012 (prot. n. 5583);
- l'istruttoria procedimentale susseguente è terminata con il parere conclusivo favorevole del Responsabile del Settore Urbanistica Assetto e Utilizzazione del Territorio (nota prot. n. 7727 del 16/03/2012), onerando il beneficiario di sottoscrivere apposita convenzione;



- ai fini della realizzazione del programma costruttivo ed in ottemperanza ai pareri acquisiti dall'iter burocratico, i costituiti si dichiarano disposti ad accettare ed assumere i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri di cui al progetto assentito.

Tanto premesso, le parti

Convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 - Premessa

- 1.1 - La premessa, perché vera e reale, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

TITOLO I - INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 2 - Oggetto

2.1 - La parte privata, in conformità ai pareri acquisiti,... ed in ossequio al disposto dell'art. 7 - comma 5 - della L.R.C. n. 19/09, ai sensi del quale *"sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale"*, si obbliga a realizzare:

- alla stregua dell'apposito elaborato grafico allegato nonché della disciplina che immediatamente segue, all'interno dell'edificio residenziale assentito, in quota non inferiore al 30% e precisamente:

Superficie complessiva dell'area	mq 446,52
Volume residenziale complessivo	mc 1261,38
Volume E.R.S.	mc 420,46 > del 30%
Numero alloggi totali	n. 6
Numero alloggi di E.R.S.	n. 2

2.2 - Le parti convengono e/o precisano che:

a - il numero degli alloggi sopra previsto deve ritenersi meramente indicativo, essendo la parte privata tenuta a garantire, in conformità alla previsione di cui all'art. 7 - comma 5 - della L.R.C. n. 19/2009, il prescritto rapporto del 30% della destinazione, senza indicazione di alcun numero di alloggi. Pertanto, ferma restando la necessità della preventiva acquisizione del prescritto titolo edilizio (permesso di costruire o, ricorrendone i presupposti, d.i.a. in variante), sarà possibile modificare il numero degli alloggi senza che sia necessaria alcuna modifica della presente convenzione;

b - del pari, ferma restando la prescritta percentuale del 30%, sarà possibile una diversa localizzazione degli alloggi di E.R.S. nell'ambito del previsto intervento senza che sia necessaria alcuna modifica della presente convenzione.



ART. 3 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

3.1 - L'intervento edilizio ha per oggetto, tra l'altro, la realizzazione di n. 2 alloggi di edilizia residenziale sociale con le caratteristiche tecniche previste dal D.M. Infrastrutture 22.04.2008, ferma restando quanto previsto al precedente paragrafo 2.2.. Tali alloggi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei parametri di cui ai titoli abilitativi rilasciati; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e degli edifici di cui al progetto dovranno essere conformi alle vigenti Leggi in materia di edilizia residenziale sociale e debbono assicurare i principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

Gli alloggi da realizzare dovranno, altresì, rispettare tutte le caratteristiche qualitative risultanti dal progetto, ivi comprese quelle aggiuntive connesse alle eventuali maggiorazioni richieste dagli utilizzatori finali, nei limiti consentiti per gli interventi di edilizia residenziale sociale.

ART. 4 - Termine di inizio e di ultimazione dei lavori

4.1 - I lavori dovranno essere iniziati entro i termini fissati dal permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dal loro inizio. Il Responsabile dell'Area Tecnica potrà prorogare, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, il termine di ultimazione dei lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della Impresa realizzatrice, appositamente documentati.

ART. 5 - Prezzo di locazione e/o cessione degli alloggi di edilizia residenziale sociale

5.1 - Gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati potranno essere locati e/o trasferiti a terzi dalla parte privata costituita o suoi aventi causa a soggetti in possesso dei prescritti requisiti come stabilito e/o da stabilirsi ai sensi dell'art. 2 del D.M. 22.4.08 e/o giovani coppie, inoltre oltre al fitto degli appartamenti sociali per 8 anni, in alternativa si può operare la vendita a prezzi calmierati dalla Regione Campania e a categoria sociali previste per Legge, in particolare per acquisto della prima casa.

5.2 - Il contratto di locazione e/o vendita dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente.

5.3 - Il prezzo di trasferimento degli alloggi di edilizia sociale sarà determinato nel rispetto della disciplina prevista dal D.M. 22.4.08, pur in presenza di caratteristiche costruttive analoghe a quelle degli altri alloggi, oltre i costi delle eventuali migliorie apportate su richiesta dell'acquirente nel rispetto delle modalità sopra illustrate. Ai fini del controllo del rispetto di tale obbligo, l'operatore ed i suoi aventi causa si obbligano a trasmettere al Comune copia degli atti di trasferimento stipulati entro sessanta giorni dalla loro sottoscrizione.

ART. 6 - Termini per la locazione

6.1 - La quota immobiliare in oggetto sarà destinata alla locazione per un periodo complessivo non inferiore ad anni 8 (otto), con decorrenza dalla data di rilascio del certificato di agibilità.



Con la sottoscrizione della presente convenzione la parte privata si impegna a locare gli alloggi corrispondenti a detta quota del 30% esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti stabiliti e/o da stabilirsi ai sensi dell'art. 2 del D.M. 22.4.2008 e dalla presente convenzione o in alternativa alla vendita a prezzi calmierati dalla Regione Campania e a categorie sociali previste per Legge, in particolare per l'acquisto della prima casa.

ART. 7 - Caratteristiche del contratto di locazione

7.1 - I contratti di locazione a termine dovranno:

- richiamare espressamente la presente convenzione;
- riportare espressamente la clausola che l'alloggio deve essere occupato in modo continuativo, diretto ed esclusivo dal conduttore e dal suo nucleo familiare nonché quella che vieta al conduttore di cedere in sublocazione l'alloggio locato, pena la risoluzione di diritto del contratto; entrambe le clausole dovranno essere approvate ai sensi dell'art. 1341 c.c.-

7.2 - In caso di recesso dal contratto e, quindi, di nuova locazione, il proponente (proprietario) dovrà darne immediata comunicazione formale al competente servizio comunale.

ART. 8 - Canone di locazione

8.1 - Il canone di locazione dell'alloggio sociale è pari a quello definito dalla Regione ai sensi dell'art. 2 del D.M. 22.4.2008.

8.2 - In assenza di regolamentazione da parte della Regione, il canone potrà essere direttamente calcolato dal Comune assicurando quanto meno la copertura dei costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio, tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio. Non potrà, comunque, essere superiore a quello previsto dall'art. 2, comma 3, D.M. 22.4.2008.

8.3 - I canoni di locazione non sono comprensivi delle spese condominiali.

ART. 9 - Verifica requisiti

9.1 - I contratti sottoscritti dovranno essere rimessi in copia anche al competente servizio comunale, il quale è tenuto a verificare il possesso dei requisiti soggettivi dei conduttori e/o acquirenti.

9.2 - Nel caso l'Ufficio accerti la locazione e/o vendita a soggetti non in possesso dei requisiti per l'edilizia sociale, contesta la circostanza alla parte privata, assegnando un termine non inferiore a giorni 10 per osservazioni; nei successivi 30 giorni - ove le eventuali osservazioni formulate non dovessero essere accolte - la parte privata è tenuta a ristabilire la quota del 30% di edilizia residenziale sociale, pena la decadenza della presente convenzione.

9.3 - Il rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione sarà subordinato al permanere dei requisiti.



9.4 - **La modifica dei requisiti a seguito di nuove disposizioni regionali non ha incidenza sui contratti in corso e sarà applicabile solo per i nuovi contratti e/o rinnovi.**

ART. 10 - Durata della convenzione

10.1 - **La presente convenzione vincola il proponente e/o i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi ivi previsti per anni 8 (otto), decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità delle unità abitative.**

ART. 11 - Sanzioni in caso di locazione

11.1 - a) **Ove il canone di locazione versato dal conduttore sia superiore a quello previsto per gli alloggi di edilizia residenziale sociale, la differenza dovrà essere restituita dal proprietario al conduttore, comprensiva di interessi legali, entro giorni 30 (trenta) dal ricevimento della documentata contestazione da parte del servizio competente, ovvero dalla richiesta del conduttore medesimo; pari importo dovrà essere versato, a titolo di penale entro lo stesso termine, dal proprietario a favore del Comune.**

b - **Nel caso di ingiustificato ritardo nella locazione di un alloggio, dovrà essere versata dal proprietario al Comune, entro giorni 30 (trenta) dal ricevimento della documentata contestazione da parte del servizio competente, una penale pari al rateo mensile del canone di locazione per ogni mese di ritardo, considerando mese intero ogni periodo superiore a giorni 15 (quindici).**

11.2 - **Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, il Comune potrà procedere al recupero coattivo delle somme di sua spettanza dovute dal proprietario, che saranno utilizzate nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale.**

TITOLO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 12 - Oggetto

12.1 - **Il Sig. Alessandro Giovanni, in attuazione dell'intervento edificatorio approvato, si obbliga, inoltre, a realizzare, nel rispetto della vigente disciplina di settore, se inesistenti, le seguenti opere di urbanizzazione per la parte, nella misura e nei sensi indicati nelle allegate tavole progettuali:**

- a - **strade quali risultanti dalle planimetrie progettuali, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità appresso precisate;**
- b - **la rete idrica, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità appresso precisate;**
- c - **la rete fognaria atte ad assicurare un corretto allontanamento delle acque bianche e nere ed il collegamento alla rete pubblica già esistente, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità appresso precisate;**
- d - **la rete di distribuzione del gas, d'intesa con l'azienda affidataria del servizio e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità appresso precisate;**



e - d'intesa con l'E.N.E.L., la rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità appresso precisate;

f - con l'osservanza delle prescrizioni TELECOM, la rete telefonica all'interno del lotto, per uso privato e pubblico, la cui fornitura sarà subordinata alla stipula del contratto con l'Ente erogatore;

g - l'impianto di illuminazione degli spazi destinati all'uso comune, come risulta dalla tavola allegata, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità appresso precisate;

h - la sistemazione degli spazi a verde pubblico, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità appresso precisate.

12.2 - A tal fine, le parti si danno atto che per il relativo progetto è stato già reso parere favorevole, avendo la parte privata depositato un'unica istanza per il rilascio del permesso di costruire sia per la parte privata che per le opere di urbanizzazione.

ART. 13 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

13.1 - Per l'edificazione saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nelle norme tecniche.

13.2 - Il permesso di costruire dovrà rispettare i termini di inizio ed ultimazione lavori previsti dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

13.3 - Tutte le opere, gli edifici e gli impianti dovranno rispettare le destinazioni d'uso indicate nel progetto, nonché ogni altra prescrizione della presente convenzione e dei relativi allegati. Ricorrendone i presupposti, è fatto salvo il diritto della parte privata di conseguire varianti al permesso di costruire.

ART. 14 - Rete stradale e parcheggi

14.1 - Se necessari e previsti nelle tavole progettuali, le strade ed i parcheggi dovranno essere costruiti secondo le caratteristiche indicate nelle norme tecniche d'esecuzione e in modo da garantire la sicurezza di traffico, il rapido deflusso delle acque piovane ed una idonea fruibilità degli spazi pubblici; il tutto in conformità ai progetti approvati.

14.2 - Fino al momento della consegna totale o parziale, le strade saranno soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalle disposizioni legislative regolamentari.

ART. 15 - Impianti di acqua potabile

15.1 - La rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente alle necessità del programmato intervento edilizio ed al collegamento della rete stessa agli impianti primari del Comune dovrà essere realizzata in conformità ai progetti approvati dall'Ente e d'intesa con la direzione del competente ufficio comunale.

ART. 16 - Fognatura



16.1 - Lo smaltimento delle acque bianche e nere sarà garantito attraverso apposito impianto di allontanamento e smaltimento, come indicato nella relazione tecnica e nel progetto generale.

ART. 17 - Impianti del gas

17.1 - Se necessaria e prevista nelle tavole progettuali, la rete di distribuzione del gas con diramazioni fino alle singole unità immobiliari dovrà essere realizzata in conformità ai progetti approvati dall'Ente e d'intesa con la ditta affidataria della gestione del servizio.

ART. 18 - Impianti di energia elettrica

18.1 - La rete di distribuzione dell'energia elettrica dovrà essere realizzata in conformità ai progetti approvati dall'Ente e d'intesa con la società concessionaria del servizio.

18.2 - L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'E.N.E.L. o, qualora questi lo consenta, dalla Società costituita sotto il controllo del citato ente e del competente ufficio tecnico comunale.

ART. 19 - Verde pubblico

19.1 - Se necessaria e prevista nelle tavole progettuali, la sistemazione degli spazi destinati al verde pubblico dovrà essere effettuata in conformità al progetto approvato dall'Ente.

ART. 29 - Trascrizione della convenzione

29.1 - La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Le spese di trascrizione devono essere versate dall'operatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

La presente convenzione, composta da n. 8 pagine, viene letta agli intervenuti i quali, riscontrandola conforme alle loro volontà, con me la sottoscrivono.

Comune di Agropoli _____

Il proprietario

Sig. Alessandro Giovanni

Il Responsabile dell'Area

Assetto ed Utilizzo del Territorio

Arch. Gaetano Cerminara