



Città di Marigliano

(Provincia di Napoli)

COPIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 51 del 29.10.2018

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione urbanistica, art. 7 comma 5 L.R.C. 28.12.2009 n.19 – Intervento di iniziativa privata denominata Piano casa: “Riqualificazione aree urbane degradate”.

L'anno duemiladiciotto il giorno ventinove del mese di ottobre, con inizio **alle ore 19,30** nell'aula consiliare del Palazzo Comunale si è riunito il Consiglio Comunale, ritualmente convocato in seduta straordinaria ed in prima convocazione.

Assenti **Presenti** **Assenti** **Presenti**

CARPINO	ANTONIO - SINDACO	X		CALIENDO	RAFFAELE	X	
LOMBARDI	VITO	X		MOLARO	SEBASTIANO	X	
JOSSA	GIUSEPPE	X		GUERRIERO	SEBASTIANO	X	
BOCCHINO	GAETANO	X		MAUTONE	FELICE	X	
URAS	ANTONELLA	X		DI PALMA	ROSA	X	
ESPOSITO	VINCENZO	X		MANNA	SABATO		X
SORRENTINO	SEBASTIANO	X		PAPA	GIOVANNI	X	
LO SAPIO	SAVERIO	X		IOVINE	FILOMENA	X	
RICCIARDI	AGOSTINO	X		BENEDUCE	PASQUALE	X	
FONTANAROSA	ESTER	X		TRAMONTANO	FRANCESCO	X	
GUERCIA	CARMINE	X		CERCIELLO	MICHELE	X	
MAUTONE	LUIGI	X		CAPASSO	FRANCESCO		X
CONTI	RENATA	X					

Presiede la seduta, ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D.Lgs. 267/00, il Presidente del Consiglio dott. Vito Lombardi, assistito dal Segretario Generale dott. Tommaso De Girolamo, con le funzioni di cui all'art. 97 comma 2 del D.Lgs. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Vito Lombardi

dott. Tommaso De Girolamo

**Per copia conforme all'originale
Marigliano, 20/12/2018**

F.to IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

Il sottoscritto Responsabile del Settore II, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- ☐ E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- ☐ Viene affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 20/12/2018 come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000 (N. REG. PUBBLICAZ.)

E' trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo, ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del TUEL 267/2000.

Marigliano, 20/12/2018

F.to Il messo comunale

F.to IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

ESECUTIVITA'
(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenute esecutiva il _____

- ☐ Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

N. 1 PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ARTICOLO 7 COMMA 6 DELLA LEGGE REGIONALE DEL 28 DICEMBRE 2009 N. 19. INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATA, PIANO CASA RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE È UNO SCHEMA DI CONVENZIONE DELIBERATA DALLA COMMISSIONE CONSILIARE.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE ricorda ai presenti che questo argomento era già passato per la prima Commissione con una bozza presentata nel Consiglio del 19 ottobre. Poi la Commissione si è rivista il 24 di questo mese ed ha apportato delle modifiche e quindi cede la parola al Presidente della Commissione, il Dottore Sebastiano Sorrentino.

IL CONSIGLIERE SORRENTINO ringraziando il Presidente dichiara che non si è fatto altro in Commissione, che far tesoro di quanto elaborato nell'ultimo Consiglio Comunale e se qualcuno vuole integrarla si è disposizione come tutto il Consiglio Comunale

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE prima di cedere la parola a Cerciello dà atto che entrano i Consiglieri Di Palma e Jossa.

IL CONSIGLIERE CERCIELLO prende la parola e ripete i medesimi rilievi fatti prima della discussione della deliberazione di approvazione di analoga convenzione in data 19 ottobre, ovvero che ritiene che ai sensi dell'articolo 42 del Tuel 267 del 2000 coordinato con l'articolo 28 bis e l'articolo 18, e l'articolo 17 del Tuel del 380 del 2001, l'atto di convenzione deve essere redatto per ogni singolo atto, per cui l'approvazione di tali atti sono di materia del Consiglio Comunale e non nella forma gestionale delegando ai responsabili del settore.

Questa materia di riqualificazione urbanistica, è stata trattata solo dalle delibere di Consiglio Comunale n. 3/2010 e dalla successiva delibera di Giunta comunale n. 66/2011. Ad oggi, sul Piano casa non ci sono stati altri interventi di nessun tipo e stasera siamo costretti giustamente a questa regolamentazione. Dichiara di non avere sottomano il testo, e passa invece a scorrere il vecchio testo facendo una serie di rilievi relativi alla monetizzazione, si parla di catasto terreni invece di catasto fabbricati mentre si parla di permesso a costruire già ottenuto poi si parla di permesso ad ottenere.

IL CONSIGLIERE MOLARO prende la parola per dire che agli atti vi è il nuovo testo e che in commissione è stato approvato un regolamento che è stato corretto rispetto a quello portato al precedente Consiglio Comunale, quindi non possiamo apportare delle modifiche che abbiamo approvato in Commissione.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE dà atto che nel frattempo entra la Consiglieria Iovine.

IL CONSIGLIERE CERCIELLO riprende la parola scorrendo velocemente gli articoli del testo corretto, arrivando all'articolo 7, pagina 7 chiede se si parla soltanto per edifici realizzati dopo il 1977, ed invece per quelli antecedenti? Allora si potrebbe dire, già realizzati ed autorizzati, il termine “autorizzati” pensa sia un di più.

Poi in merito ai costi di costruzione, chiarire se essi si intendono già completamente saldati con precedente permesso di costruire di cui nulla è più dovuto.

Su questo punto dichiara che avrebbe apportato una modifica, in quanto se si tratta di un fabbricato precedente al 28 gennaio 77, quando è uscita la Bucalossi da quel momento si è cominciato a pagare gli oneri concessori, e da adesso, con nuovo fabbricato non si deve pagare più niente? O si deve pagare? Quindi sarebbe opportuno specificare questo sempre l'articolo 7 dove finisce il punto B e finisce con la parola per oneri concessori, se è possibile inserire, quando si riporta ai sub A e B si applicano nel caso che tale titolo edilizio originario e successivo alla legge 10 del 28 gennaio 77, se invece tale titolo è di data anteriore precedente, saranno calcolati gli oneri concessori secondo le tabelle vigenti alla sottoscrizione della convenzione con la prerogativa che i costi di costruzione riferiti all'alloggio Ers saranno ridotti del 20%.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE quindi riassume la richiesta del consigliere Cerciello per il punto B in merito agli oneri di urbanizzazione essi come tale, nella parte oggetto convenzionati secondo l'articolo vigente edilizia convenzionata e per la parte oggetto di cambio destinazione d'uso secondo l'aliquota, lettera A e B si applicano nel caso che tale titolo edilizio originario sia successivo alla legge 10 del 28 gennaio 1977, se invece tale titolo è di data anteriore o precedente saranno calcolati gli oneri concessori secondo le tabelle vigenti alla sottoscrizione della convenzione, con la prerogativa che i costi di costruzione riferiti agli alloggi Ers, saranno ridotti del 20%.

IL CONSIGLIERE CERCIELLO riprende la proposizione di emendamenti e riguardo l'articolo 7, lettera C dice che sarebbe opportuno che si inserissero queste parole, “non una somma pari al valore degli oneri di urbanizzazione” ma “al costo delle opere di urbanizzazione a farsi incidente per tale nuova costruzione”.

INDI IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE passa a rileggere gli emendamenti proposti ed a proporre la votazione sugli stessi

Primo emendamento alla pagina 2, al penultimo punto dopo le parole decreto stesso, il seguente emendamento” ***precisando che gli oneri di costruzione non sono dovuti per la sola quota Ers*** “.

Con voti favorevoli 20 astenuti 2 (CALIENDO - MOLARO) viene approvato, precisando che il consigliere JOSSA non ha partecipato alla votazione in quanto al momento del voto si era allontanato.

Si passa al **secondo emendamento** pagina 7, all'articolo 7 comma b, alla fine del comma b, vanno aggiunte le parole “ Quanto riportato dai comma A e B, si applicano nel caso che tale titolo edilizio originario è successivo alla legge 10 del 28 gennaio 1977, se invece tale titolo è di data precedente saranno calcolati gli oneri concessori secondo le tabelle vigenti alla sottoscrizione della convenzione con la prerogativa che gli oneri di costruzione riferiti agli alloggi Ers saranno ridotti del 20%.”

IL CONSIGLIERE ESPOSITO prende la parola per dire che si stanno distinguendo due fasi, una dopo il 1977, cioè quando è entrata in vigore la cosiddetta legge Bucalossi dove si pagavano oneri concessori e costi di costruzione. Poi in questo caso stiamo definendo il periodo prima del 1977, ed io dico fino ad agosto del 67, che è l'altra legge. In questo periodo la norma prevedeva il pagamento dei soli oneri di concessione. La distinzione tra costi di costruzione ed oneri concessori è fine ma è importante. Perché i costi di costruzione vengono calcolati rispetto ai metri cubi. Quindi rispetto all'edificio. Se io ho un edificio vuol dire che avrò già pagato gli oneri di concessione. Gli oneri concessori invece si riferiscono alle opere di urbanizzazione. Una cosa è, che io in una riqualificazione urbanistica faccio lo stesso edificio ed altra cosa è se io nella riqualificazione urbanistica devo fare nuove strade, nuove fogne per cui, per quanto mi riguarda io penso che gli oneri concessori vanno calcolati così come prevede la tabella in quel momento. I costi di costruzione sono d'accordo, perché io non faccio altro che sostituire un volume che già ho e per cui ho già pagato.

Indi dopo ulteriore ed ampia discussione (agli atti della fonotrascrizione) il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, preso atto delle precisazioni da essa derivate, rilegge il **secondo emendamento** da cui viene tolto l'inciso "con la prerogativa etc etc " il secondo emendamento viene votato nel seguente testo:

“ Quanto riportato dai comma A e B, si applicano nel caso che tale titolo edilizio originario è successivo alla legge 10 del 28 gennaio 1977, se invece tale titolo è di data precedente saranno calcolati gli oneri concessori secondo le tabelle vigenti alla sottoscrizione della convenzione”

Con voti favorevoli 20 astenuti 3 (CALIENDO – MOLARO – MAUTONE Felice) viene approvato,

Il terzo emendamento viene ritirato dal Consigliere Cerciello in quanto superato dal regolamento sulla monetizzazione.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, preso atto del ritiro del terzo emendamento, passa alla fase di votazione del testo, così come è stato emendato dal Consiglio. Schema di convenzione urbanistica articolo 7 comma 6 legge regionale 28 dicembre 2009 numero 19, intervento iniziativa privata denominato Piano casa riqualificazione aree urbane degradate-

IL CONSIGLIERE ESPOSITO prende la parola per una precisazione e per dichiarazione di voto su delega del suo capogruppo. Quindi precisa che la convenzione parlava dell'articolo 7 comma 6 perché la modifica del comma 6 è stata introdotta dalla legge del 2011, con un successivo comma 6 bis, che riguarda la stessa tipologia di interventi però per gli edifici turistico alberghieri, che noi a Marigliano non ne abbiamo. Però la convenzione per quanto mi riguarda, potrebbe essere estesa sia quella del comma 6, al comma 6 bis.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE sentito anche il presidente della Commissione decide di riportare il testo in Commissione per questa ulteriore modifica e gli opportuni approfondimenti.

IL CONSIGLIERE MOLARO prende la parola per dichiarazione di voto del gruppo, che per assenza nel precedente Consiglio Comunale e non avendo partecipato a questi 2 schemi di convenzione, pur complimentandosi col Presidente Sorrentino e il gruppo dichiara che si asterranno in sede di votazione.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE preso atto che il Consigliere Beneduce si è allontanato dall'aula prima della votazione procede alla votazione finale.

Quindi con 22 presenti al momento della votazione con voti favorevoli 19 astenuti 3 (CALIENDO – MOLARO -MAUTONE Felice) il Consiglio approva.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 7 comma 6 L.R. 19/2009 e L.R. 1/2011

Intervento di iniziativa privata – denominato

“Piano Casa: Intervento straordinario di mutamento di destinazione d’uso ai fini abitativi, con una previsione ad edilizia convenzionata nella misura non inferiore al 20% del volume dell’edificio”

L’anno duemilasedici, il giorno _____ del mese di _____, in Marigliano (Na) presso gli uffici comunali ubicati in Piazza Municipio

AVANTI A ME

Dott. _____, Segretario Generale del Comune di Marigliano, autorizzato a rogare nell’interesse del Comune gli atti in forma pubblica – amministrativa ai sensi dell’art. 97, comma 4, lettera “c” del T.U.EE.LL. 18/08/2000 n°267, domiciliato per la carica presso la sede Comunale, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo delle parti, aventi i requisiti di legge,

SONO COMPARI

Da una parte:

Arch. _____, Responsabile del Settore IV, domiciliato per la carica presso la sede Comunale il quale interviene in questo Atto, ai sensi dell’art.107, comma 3, lettera “c” del citato Testo Unico n°267/00, in rappresentanza del Comune di Marigliano, Partita IVA: 01204890634, che nel prosieguo dell’Atto verrà denominato per brevità “Ente”

dall’altra parte:

....., in qualità di, che nel prosieguo dell’Atto verrà denominato per brevità “Concessionario”

PREMESSO CHE

- il Concessionario risulta proprietario di nel Comune di Marigliano distinti in C.T. foglio, p.lle n., di consistenza pari a mq....., dichiarando di avere la piena disponibilità dell’immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- a seguito di istanza prot. n. _____ del _____, pratica edilizia n. _____ il Concessionario ha ottenuto il P.d.C. n. _____ del _____ per la realizzazione del seguente intervento edilizio:.....;
- in data _____, prot. n. _____, il Concessionario ha presentato al Comune di Marigliano (NA) la istanza di Permesso di Costruire (pratica edilizia n. _____), per l’intervento straordinario di mutamento della destinazione d’uso ai fini abitativi, con una previsione ad edilizia convenzionata nella misura non inferiore al 20% del volume dell’edificio, in applicazione dell’art. 7, comma 6, della Legge Regionale n. 19/2009, che così recita “...
- l’istanza di che trattasi è corredata dai seguenti atti ed elaborati, previsti dalla vigente regolamentazione comunale:

1)

2)

3)

- la pratica è stata favorevolmente istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale con istruttoria del _____;
- la suindicata area, nel vigente P.R.G., risulta classificata come Zona
- sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione di quanto richiesto e che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- ha ricevuto parere favorevole della A.S.L. in data _____;
- il permesso di costruire è contraddistinto dai seguenti dati globali:

superficie territoriale	mq	
superficie per standard art. 5 D.M. 1444/68	mq	
superficie fondiaria	mq	
volumetria complessiva	mc	
superficie coperta complessiva	mq	

- l'Edilizia Convenzionata comporta l'applicazione dell'art. 17, comma 1°, del D.P.R. 380/2001, per cui è necessaria la sottoscrizione di una convenzione che disciplini i rapporti fra il Concessionario e la Amministrazione come da Convenzione tipo di cui all'art. 18 del Decreto stesso ***precisando che gli oneri di costruzione non sono dovuti per la sola quota Ers*** ;
- il Concessionario, in riferimento al Permesso di Costruire da rilasciarsi, invocando l'art. 7, comma 6, della L.R. n. 19/2009 nel testo vigente, deve impegnarsi ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione non superiore a quelli determinati in base alla convenzione – tipo approvata dalla Regione Campania ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/1977 (oggi art. 18 del D.P.R. 380/2001);
- detti prezzi attualmente sono determinati dal Decreto Dirigenziale regionale n.470 del 03/12/2014, concernente gli "Aggiornamenti dei limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata" per il quale il valore massimo per Marigliano (NA) è pari, per nuove costruzioni, ad € al mq. di Superficie Complessiva;
- il Concessionario liberamente accetta, quale valore massimo di vendita €, riducendo del 20 % il valore del precedente capoverso.
- il Concessionario ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse sono patto e formano parte integrante e sostanziale del presente Atto.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI

Il "Concessionario" si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti certificativi da parte del Comune.

Il "Concessionario" si obbliga in solido per se e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'immobile oggetto della convenzione, gli obblighi assunti 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ECOSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi a convenzionarsi sono i seguenti:

1) Immobile distinto al catasto al foglio n. ____, mappale n. ____, piano ____ sub. ____

Tipo A: Superficie utile: mq.

Superficie non residenziale: mq.

Superficie parcheggio: mq.

Superficie Complessiva = $S_u + 60\% (S_{nr} + S_p)$ = mq.

2) Immobile distinto al catasto al foglio n. ____, mappale n. ____, piano ____ sub. ____

Tipo B: Superficie utile: mq.

Superficie non residenziale: mq.

Superficie parcheggio: mq.

Superficie Complessiva = $S_u + 60\% (S_{nr} + S_p)$ = mq.

3) Immobile distinto al catasto al foglio n. ____, mappale n. ____, piano ____ sub. ____

Tipo X: Superficie utile: mq.

Superficie non residenziale: mq.

Superficie parcheggio: mq.

Superficie Complessiva = $S_u + 60\% (S_{nr} + S_p)$ = mq.

Le parti danno atto che l'insieme degli immobili sopra descritti supera la quota del% del volume dell'edificio pari a mc.....

Le caratteristiche tipologiche degli edifici e delle unità immobiliari sono quelle risultanti dal progetto edilizio allegato alla istanza riportata in premessa prot. n. ____ del _____.

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

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

b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989, attuativo della Legge n. 13/1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

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 costruzione fissato in convenzione.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi di cui al precedente articolo 1 è stabilito in € al mq. di Superficie Complessiva, valore stabilito d'intesa tra le parti ed uguale all'80 % di quello del Decreto Dirigenziale regionale n.470/2014 prima citato.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile distinto in Catasto è pari a:

N.	IDENTIFICAZIONE	COSTO UNITARIO (€/mq)	SUP. (mq)	COMPL.	COSTO TOTALE (€)

Il prezzo di cessione è pari all'80% del prezzo massimo determinato al comma precedente che il concessionario liberamente accetta.

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

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 % annuo.

ART. 5 – DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone massimo annuo iniziale di locazione degli alloggi di cui al precedente articolo 1 viene per ora determinato, per l'immobile distinto in Catasto:

N.	IDENTIFICAZIONE	COSTO UNITARIO DI LOCAZIONE (€/mq)	SUP. (mq)	COMPL.	CANONE ANNUO TOTALE DI LOCAZIONE (€)

Pari al **3%** (tre per cento) del costo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata dalle leggi dello Stato.

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 Convenzione stessa.

ART. 6 – CLAUSOLE PENALI

a) Il mancato rispetto delle condizioni e dei tempi di realizzazione e collaudo delle infrastrutture primarie e degli alloggi ERS, costituiscono grave inadempienza alle condizioni contrattuali e comporterà l'applicazione della disciplina prevista dalla normativa vigente di cui all'art.31 del DPR 380/01 relativa alle difformità totali o variazioni essenziali del Permesso di Costruire.

b) A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria:

- ☐ Per l'importo di € corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a proprie cure e spese, individuato nel quadro economico del progetto esecutivo delle suddette opere;
- ☐ Per l'importo non inferiore ad € Pari al 50% del valore presunto dell'area ceduta gratuitamente come sopra determinata da ritenersi estinte dopo il picchettamento e frazionamento dell'area da cedere;
- ☐ Con ATTO FIDEIUSSORIO n. del emesso da idoneo soggetto munito dei requisiti di legge, con sede in alla via con scadenza incondizionata fino alla naturale efficacia del permesso di costruire.

c) La garanzia non può essere estinta se non dopo formale nulla osta da rilasciarsi previo favorevole collaudo tecnico amministrativo a cura del responsabile del settore competente, delle opere da cedere. È possibile la riduzione in relazione allo stato di assolvimento degli obblighi convenzionali.

d) La garanzia è presta con la rinuncia esplicita della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art.1944, secondo comma del codice civile. In ogni caso il proprietario è obbligato in solido. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del comune, previa diffida di messa in mora a seguito di rilievo dell'inadempimento.

e) Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo di cui alla lettera c), essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamata o il cui mancato o ritardato assolvimento possa creare pregiudizio al comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

f) la garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore nonché le sanzioni amministrative, sia del tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Poiché il **Concessionario** che stipula con la **Amministrazione** la presente Convenzione, conforme alle disposizioni di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, è titolato all'ottenimento del particolare cambio di destinazione d'uso previsto dall'art. 7, comma 6 della L.R. 19/2009 (cd. Piano Casa) nel testo vigente, il **Concessionario**, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente Convenzione circa i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi, è tenuto al ripristino alla originaria funzione di tutte (non solo quelle convenzionate) le unità immobiliari ad "..... (adattare al caso di specie)", considerandosi nullo tutto quanto autorizzato come cambio di destinazione d'uso col Permesso di Costruire richiesto, anche nel caso di assenza di probabili interlocutori entro il periodo di efficacia del Permesso di Costruire rilasciato.

ART. 7 – ONERI CONCESSORI E RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Poiché la presente Convenzione ha per oggetto edifici già autorizzati e realizzati con Permesso di costruire n. _____ del _____ (dei quali si chiede il cambio di destinazione d'uso), viene concordato liberamente tra le parti che:

a) in merito ai costi di costruzione, essi si intendono già completamente saldati con il precedente permesso di costruire di cui prima, e nulla è più dovuto;

b) in merito agli oneri di urbanizzazione, essi si computeranno per la parte oggetto di convenzionamento secondo l'aliquota vigente di "edilizia convenzionata" e per la parte oggetto di cambio di destinazione d'uso secondo l'aliquota di cui alla delibera del Commissario Straordinario n.152 del 27/11/2014. (Aggiornamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione).

Quanto riportato dai commi a e b, si applica nel caso che tale titolo edilizio originario è successivo alla legge 10 del 28 gennaio 1977, se invece tale titolo è di data precedente saranno calcolati gli oneri concessori secondo le tabelle vigenti alla sottoscrizione della convenzione.

Il soggetto attuatore, in attuazione di quanto previsto dall'art.16, comma 2-bis del DPR 380/01 si obbliga alla realizzazione diretta, a sue cure e spese, delle opere di urbanizzazione primaria sui terreni destinati a standard e ceduti al comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, in conformità del progetto esecutivo predisposto dal medesimo soggetto attuatore ed approvato dall'Amministrazione comunale ed ivi materialmente allegato. Il soggetto attuatore si obbliga a cedere, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, il suolo destinato a standard per urbanizzazioni secondarie. I termini per la consegna delle aree al comune possono differire fino alla materiale demolizione dei fabbricati insistenti e successivo picchettamento in conformità del progetto approvato

a) Termini per gli adempimenti e realizzazione degli interventi

- O. La presente convenzione deve essere sottoscritta entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Soggetto attuatore, della comunicazione del Comune.
- P. 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, comma 2, del DPR n° 380/2001 e s.m.i..
- Q. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR n° 380/2001 e s.m.i.;
- R. I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del Direttore dei Lavori.
- S. 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 alla successiva lettera f) del presente articolo.

b) Opere di urbanizzazioni primarie – sistemazioni esterne – allacciamenti alle reti esistenti

Sono a carico del Soggetto attuatore le opere di sistemazione quali il verde, spazi attrezzati, i percorsi pedonali, la viabilità, i parcheggi, gli impianti di illuminazione e d'irrigazione, la realizzazione delle reti di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e gas, allacciando i fabbricati ai servizi pubblici esistenti, così come rappresentati nel P.d.C. 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.

I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi ed essere collaudate entro il termine di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici.

Il collaudo della predetta opera deve essere obbligatoriamente allegato alla segnalazione certificata di agibilità, pena l'inefficacia della stessa.

c) Opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi del Capo III, punto 1, Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n° 14 del 20/03/1983, 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.

d) Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici

Saranno 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.*):

1 ab. = 100 mc = 1 vano				A) Valore D.M. 1444/68	B) Valore di progetto
		Superficie territoriale (S.T.) dell'intero comparto	Mq		
A	Destinazione residenziale	Superficie da conferire al sistema di mobilità	Mq		
		Abitanti da insediare	N°		
		Superficie per standard urbanistici (18 mq/ab)	Mq		
		Di cui: aree per istruzione (min. 4,50 mq/ab)	Mq		
		Di cui: aree per attrezzature di interesse comune (min. 2,00 mq/ab)	Mq		
		Di cui: aree per parcheggio pubblico (min. 2,50 mq/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.I.p.)	Mq		
		Superficie per servizi pubblici (min. 80% S.I.p.)	Mq		
	TOTALE	Aree cedute al Comune	Mq		

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.

e) Monetizzazione aree e opere per attrezzature e servizi pubblici

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

Ai sensi del Capo III, punto 1, Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n° 14/1982 e visto l'art. 7 della presente convenzione, le aree per attrezzature e i 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)

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

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 _____).

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

f) Cessioni gratuite di aree ed immobili al Comune

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

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 in sede di attuazione, allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

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 per 24 (ventiquattro) mesi dalla data certificata di ultimazione dei lavori dell'intero intervento.

ART. 8 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE

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

In corso d'opera la **Amministrazione** può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

Il **Concessionario** si impegna ad installare in prossimità dell'edificio, un cartello con caratteri ben visibili, nel quale oltre all'indicazione della natura dell'intervento di edilizia convenzionata, saranno specificati, il numero degli alloggi e prezzo di vendita e/o locazione al mq. di Superficie Complessiva.

E' comunque salva l'applicazione delle sanzioni stabilite dall'ordinamento nel caso in cui venga altrimenti accertata la non corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui all'articolo 1 della presente convenzione.

ART. 9 – TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

Il titolo che consente il trasferimento del Permesso deve essere presentato alla **Amministrazione** e deve contenere esplicita dichiarazione di obbligo col quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. Gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del **Concessionario** relativamente a tutti i diritti oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione.

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

ART. 10 – OBBLIGHI IN TEMA DI CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il **Concessionario** si obbliga a destinare le unità abitative da cedere in proprietà o da cedere in locazione di cui all'articolo 1 ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) Possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I Cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani, se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione per l'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) Né il capo famiglia, né alcun componente del nucleo familiare deve essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione sita nel Comune di Marigliano oppure comuni limitrofi;

c) Possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n. 19/1997.

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

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.

I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dal **Concessionario** stesso di concerto con l'Ufficio Patrimonio ed approvato dall'**Amministrazione**.

Il **Concessionario** ed i loro 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**. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

ART. 11 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente Convenzione è fissata in anni 20 (venti).

ART. 12 – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

La presente Convenzione dovrà essere sottoposta a registrazione e trascrizione, a spese del **Concessionario**.

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.

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fatta nelle 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:

Il Rappresentante dell'Amministrazione _____

Il Concessionario _____

Il Segretario Comunale _____