

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI CUI ALL'ART. 3 "La RIGENERAZIONE URBANA nella pianificazione urbanistica" (modifiche alla Lr. 16/04) ed all'ART.4, COMMA 13 e 17, DELLA LEGGE REGIONE CAMPANIA DEL 10/08/2022 N. 13 e ss.mm.ii. - "Interventi edilizi di rigenerazione urbana" -

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Comunale del Comune di Pomigliano D'Arco (NA), autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

A. _____, nato a _____, il _____, in qualità di Dirigente del Settore 6 _____, che qui interviene in nome e per conto del Comune predetto, 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";

B. *(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.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";

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. 3 della L.R.C. n. 13 introduce modifiche alla Lr. 16/04, dove, tra l'altro, si dispone:
Lo strumento urbanistico comunale stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti per ogni tipologia e ambito di intervento, disciplinando le corrispondenti forme di premialità, volumetrica o di superficie, attribuibili una sola volta, la riduzione degli oneri concessori e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione..... La pianificazione urbanistica, al fine di perseguire la rigenerazione urbana ... è attuata anche attraverso l'incentivazione urbanistica che ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, Gli interventi sono realizzati mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale
- l'art. 4, comma 17, della L.R.C. n. 13 del 10/08/2022 e ss.mm.ii., nel testo vigente, recita:
17. Le istanze prodotte ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2009 n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa), pendenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono definite con applicazione della disciplina giuridica vigente al momento di presentazione dell'istanza.
- l'art. 3 comma 9 bis della L.R.C. n. 13 indica che “*nel perseguire le finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo...*”
tra le azioni prioritarie sono ricomprese:
 - *adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;*
 - *incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale*
- **l'art. 5 della L.R.C. n. 13, definisce** “*L'Edilizia residenziale sociale (ERS) si realizza, in conformità alla disciplina statale in materia, attraverso interventi di natura immobiliare ed urbanistica e mira a garantire il diritto di abitare in una soluzione abitativa in proprietà o in locazione a costi convenzionati, a individui e nuclei familiari il cui reddito non consente di accedere ai prezzi di mercato, né sia idoneo per l'accesso al comparto dell'Edilizia residenziale pubblica (ERP)*”.
- Decreto Dirigenziale n. 473 del 26 giugno 2023 (BURC n. 49 del 3 luglio 2023), sono state aggiornate le caratteristiche progettuali ed i limiti di costo degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

- con DGR n. 356 del 08/08/2014, 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;
- con DGR n. 87 del 22/02/2024, la Regione Campania ha approvato le “Linee Guida per l’Edilizia Residenziale Sociale”, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13, stabilendo altresì che le Linee Guida di cui alla DGR n. 356 del 08/08/2014 si applicano esclusivamente agli interventi costruttivi realizzati ai sensi dell’art. 10 della legge 23 maggio 2014 n. 80 e ancora in corso;
- per garantire ai nuovi insediati una dotazione minima di standard urbanistici stabiliti per legge, la L.R.C. n. 13/2022 e ss.mm.ii. ha previsto per i casi di cui all’art. 4 comma 13, 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;
- 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/abitante, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita di norma nel modo seguente:
 - a) mq. 2,50 di aree per parcheggi
 - b) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
 - c) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo
 - d) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre,

Salva diversa determinazione dell’amministrazione in merito alle specifiche esigenze adeguamento delle attrezzature

con Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 14/03/2024 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale che all’art.21 disciplina la monetizzazione delle aree da cedere come standard urbanistici pubblici non reperiti.

CONSIDERATO CHE:

- il sopraindicato intervenuto Soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati, sopra elencati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- gli immobili di cui alla presente convenzione sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:
(*elencare*).....
.....
- gli immobili in argomento ricadono nelle seguenti zone omogenee del vigente strumento urbanistico:
Zona omogenea "....."
Zona omogenea "....."
- che sull'area di intervento 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. n. _____, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune di Pomigliano D'Arco (NA) la domanda di Permesso di costruire (pratica edilizia n. _____), per l'intervento straordinario di sostituzione edilizia, in applicazione dell'art. 3 e/o dell'art.4, comma 17, della Legge Regionale n. 13/2022 e ss.mm.ii;
- che la domanda di che trattasi è corredata da tutti gli atti ed elaborati, previsti dalla vigente regolamentazione comunale;
- (*in caso di richiesta di monetizzazione*) 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;
- la pratica edilizia è stata istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale giusta relazione istruttoria favorevole del RUP del;
- il progetto presenta i seguenti parametri edilizi e consistenza immobiliare, come di seguito riassunti:
.....
- il progetto prevede una quota non inferiore al (*adattare al caso specifico*) % della volumetria prevista pari a mc....., da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- 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;
- con delibera di C.C. n. ____ del _____, l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema di convenzione;
- che con nota prot. n..... del....., il Comune ha comunicato al Soggetto attuatore l'avvenuta istruttoria, con il contestuale invito a provvedere alla sottoscrizione della presente

convenzione, previa versamento di tutti i contributi ed oneri necessari per il rilascio del permesso di costruire in argomento.

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 – Obblighi generali.

1. La premessa, unitamente agli 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 come definita ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R.C. n. 13/2022 e ss.mm.ii. proposto dal Soggetto attuatore, per la realizzazione di edilizia abitativa, uffici, esercizi di vicinato, botteghe artigiane, attività artigiane di piccola e media distribuzione di vendita, ed Edilizia Residenziale Sociale che verrà concessa in locazione e/o vendita ai prezzi determinati nel presente atto, a soggetti aventi requisiti soggettivi come di seguito individuati dalla presente convenzione, con effetti di calmiera sul mercato immobiliare a favore di soggetti bisognosi.
2. L'intervento in argomento è costituito da (adattare al caso specifico)
 - Alloggi ERS n..... mc.... mq....
 - Altra edilizia abitativa n..... mc.... mq....
 - Uffici n..... mc.... mq....
 - Esercizi di vicinato n..... mc.... mq....
 - Botteghe artigiane n..... mc.... mq....
 - Volume totale mc..... - Superficie totale mq.....
3. Il Soggetto attuatore ha la facoltà di apportare varianti al progetto e, nel caso, di rimodulare le superfici da destinare all'Edilizia sociale (ERS), nel rispetto della quota minima del 20% della volumetria complessivamente destinata ad uso abitativo.
4. Gli alloggi di edilizia abitativa di cui alla presente convenzione hanno una superficie utile abitabile pari a mq., in particolare:
.....
.....
come risultante dal progetto allegato alla richiesta di Permesso di costruire.
5. 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. 24 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.
6. Eventuali varianti per diversa distribuzione interna del progetto, 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.
- 2. 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.
- 3. 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 dal Soggetto attuatore entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della 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 13.

**Articolo 5 – Opere di urbanizzazioni primarie,
sistemazioni interne al lotto, 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 ai servizi pubblici esistenti degli impianti di rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e gas.
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 ed essere collaudate 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 comma 2, è prevista la cessione gratuita delle aree nella misura richiesta dalla legislazione vigente e 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
2. 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, il Soggetto attuatore, corrisponde al Comune, quali oneri di urbanizzazione, una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di dette aree.

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, come di seguito quantificate in funzione della superficie territoriale del lotto di intervento, agli abitanti da insediare *(la tabella deve essere adattata al singolo P.d.C.)*
 - mq. per parcheggi
 - mq. per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
 - mq. di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo
 - mq. di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
2. In attuazione delle previsioni del Permesso di costruire le aree per attrezzature e servizi pubblici da cedere sono così definite:
 - mq. all'interno del lotto di intervento
 - mq. all'esterno del lotto di intervento
 - mq. sono da monetizzare

Articolo 8 - GARANZIE.

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione prima del rilascio del Permesso di Costruire deve essere prestata al comune ed in suo favore fideiussione rilasciata da primaria compagnia a tanto autorizzata, per l'importo di € _____,00 (euro _____) per le opere di urbanizzazione e di euro _____,___ a copertura della percentuale pari al ____% del Costo di Costruzione e relative quote di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e di euro _____._____,__

Nella relativa fideiussione è obbligatorio inserire specifica clausola che impegna l'Istituto fideiubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice. La fideiussione deve avere validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore dell'intervento di tutte le obbligazioni assunte con la presente. In caso di maggiore durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, sarà tenuto al pagamento del

supplemento di premio. Pertanto, il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito. L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti. Tale polizza sarà restituita dopo il collaudo di tutte le opere e le urbanizzazioni connesse al P.d .C.

Articolo 9 – Monetizzazione aree e opere per attrezzature e servizi pubblici

1. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 14/03/2024 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale che all'art.21 disciplina la monetizzazione delle aree da cedere come standard urbanistici pubblici non reperiti. Pertanto, si rinvia al citato Regolamento che individua i criteri e disciplina le modalità operative per la organica attuazione del procedimento della monetizzazione degli standard urbanistici, in alternativa alla cessione diretta al Comune.

Articolo 10 – 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 n. 473 del 26 giugno 2023, *(aggiornamento delle caratteristiche progettuali ed i limiti di costo degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica ERP e di Edilizia Residenziale Sociale ERS)* della Regione Campania, pubblicato sul (BURC n. 49 del 3 luglio 2023). *(modificare in base al Decreto Dirigenziale regionale in vigore alla data della stipula della presente Convenzione)*
2. Per il Comune di Pomigliano D'Arco tale valore massimo alla data odierna è pari ad € 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 A di cui al richiamato D.D. n. 473 del 26 giugno 2023. *(modificare in base al Decreto Dirigenziale regionale in vigore alla data della stipula della presente Convenzione)*.
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 a 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.

Articolo 11 – 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 3 (tre) 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 40 mq.
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 del locatario.

Articolo 12 – Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi ERS.

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere in proprietà o a cedere in locazione gli alloggi ERS di cui all'articolo 2, ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al punto 6 delle Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale approvate dalla Regione Campania con DGR n. 87 del 22/02/2024 e precisamente:
 - 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, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare;

Si definisce adeguato al nucleo familiare l'alloggio composto da un numero di vani, escluso gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare e, comunque, non inferiore a due ed a 28 mq. di superficie utile.

d) assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà, anche con patto di futura vendita, di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, tranne nel caso in cui l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno o il locatario, non per sua colpa, abbia perduto il diritto al godimento dell'alloggio;

e) indicatore ISEE non superiore ad € 30.000,00, nel caso di alloggi in locazione, ed € 40.000,00, nel caso di alloggi in proprietà.

-I requisiti sopraindicati devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il nucleo familiare, rispettivamente, alla data della stipula del contratto di locazione o di acquisto.

-Nel caso di alloggi in locazione, ai fini della permanenza, i requisiti sopraindicati devono essere posseduti in occasione di ogni rinnovo contrattuale.

-Fanno parte del nucleo familiare: il contraente, tutte le persone presenti nello stato di famiglia anagrafico ed il coniuge, anche se non risulta nello stato di famiglia.

-Il conduttore dell'alloggio sociale attesta il possesso dei requisiti previsti al comma 1 lettere a), b), c) e d) mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa). La dichiarazione e l'attestato ISEE sono allegati al contratto di locazione.

2. 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.
3. Il Soggetto attuatore trasmette al Comune i nominativi dei conduttori degli alloggi sociali, allegando copia dei contratti di locazione e/o degli atti di assegnazione, debitamente registrati, nonché delle dichiarazioni e delle attestazioni agli stessi allegate.
4. Il Comune istituisce presso l'Ufficio Patrimonio l'anagrafe del patrimonio abitativo e dell'utenza di edilizia residenziale sociale. Il Comune provvederà a comunicare alla Regione

i dati relativi alla locazione e/o assegnazione degli alloggi sociali secondo procedure definite dalla stessa.

5. 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 ed alle formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto/locazione, dandone notizia all'Amministrazione.
6. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per tutta la durata della validità della presente Convenzione. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

Articolo 13 – Cessioni gratuite di aree ed immobili al Comune

1. Le aree 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. La cessione delle suddette aree deve avvenire prima dell'inizio dei lavori di cui al Permesso di Costruire rilasciato.
3. Su di esse 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 e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
4. Il Soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini 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.
5. La manutenzione e la conservazione delle aree a standard, ancorché formalmente già cedute al Comune, restano a carico del Soggetto attuatore fino ad almeno sei mesi dalla data certificata di ultimazione dei lavori, salvo diversa disposizione dell'Ente per la presa in carico anticipata delle stesse.

Articolo 14 – 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 15 – Pubblicità degli atti

1. Il progetto allegato al Permesso di costruire si compone di: *(adattare al caso di specie)*
 - Relazione tecnica;
 - Elaborati grafici in n. _____ tavole;
 - Relazione geologica;
 - Documentazione fotografica;
 - Documentazione tecnica protocollo sintetico ITACA Campania;
 - Quantificazione degli standard urbanistici da monetizzare;
 - Elaborato planimetrico per l'individuazione dei volumi da destinare ad ERS;
 - Elaborato planimetrico con individuazione delle aree a standard urbanistici;
 - Elaborato planimetrico per l'individuazione della rete delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;
 - 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 presso il 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 16 – 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 17 – Agevolazioni

1. La presente convenzione non impedisce al Soggetto attuatore di usufruire di benefici e/o agevolazioni come per legge.

Articolo 18 – Durata della Convenzione.

1. La durata di validità della presente Convenzione è fissata ai sensi del punto 3.2 art. 3 della Linea Guida ERS: L'alloggio sociale è destinato alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso comunque non inferiore a **quindici** anni, oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad **otto** anni, nonché alla vendita diretta.
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.

Io sottoscritto Segretario Comunale, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto da me pubblicato mediante lettura alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, lo confermano pertanto in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cogniti ho omesso la lettura per dispensa delle parti, sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE

IL/I PROPONENTE/I

IL SEGRETARIO COMUNALE