



**COMUNE DI SAN MARCELLINO**

**Provincia di Caserta**

**REGOLAMENTO**  
**PER FORMAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**  
**COMUNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

Luglio 2013

## INDICE

Art.1	Contenuto e finalità	pag. 4
Art.2	Normativa di riferimento	pag. 5
Art.3	Calcolo del fabbisogno	pag. 6
Art.4	Concorso dei privati alla Edilizia Residenziale Sociale	pag. 21
Art.5	Formazione del patrimonio edilizio di proprietà comunale	pag. 23
Art.6	Finalizzazioni delle acquisizioni ex art. 31, commi 4 e 5, del D.P.R., 6 giugno 2001, n.380	pag. 24
6.1	Normativa di riferimento in tema di procedure di repressione degli interventi abusivi	pag. 26
6.2	Indirizzi	pag. 28
6.3	Condizioni di prevalente interesse pubblico	pag. 29
6.4	Condizioni per la trasformazione in alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Residenziale Sociale e di sospensione di sgombero	pag. 32
6.5	Verifica condizioni di compatibilità con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali	pag. 36
6.6	Condizioni di contrasto con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali	pag. 38
6.7	Determinazione del canone di locazione e indennità di occupazione degli immobili acquisiti	pag. 39
Art.7	Accesso per gli interventi privati	pag. 40
Art.8	Modalità urbanistiche ed edilizie di attuazione	pag. 42
Art.9	Verifica e limiti del proporzionamento	pag. 44
Art.10	Interventi di iniziativa pubblica	pag. 47
10.1	Pubblicazione del Bando	pag. 48
10.2	Determinazione del prezzo di vendita	pag. 49
10.3	Caratteristiche degli alloggi	pag. 50
10.4	Requisiti soggettivi degli acquirenti	pag. 51
10.5	Obblighi e cessione anticipata	pag. 53

10.6	Procedure per la vendita degli alloggi e obblighi delle Società Attuatrici	pag. 54
10.7	Commissione di Controllo	pag. 55
10.8	Attribuzione dei punteggi	pag. 56
10.9	Formazione della graduatoria	pag. 58
10.9	Assegnazione	pag. 59
10.11	Durata	pag. 60
10.12	Obblighi delle Società Attuatrici e degli acquirenti gli alloggi	pag. 61
Art.11	Formazione e suddivisione del piano comunale per l'Edilizia residenziale sociale comunale in comparti	pag. 63
Art.12	Norme di attuazione dei piani	pag. 64
12.1	Norme e prescrizioni generali	pag. 64
12.2	Elementi costitutivi	pag. 65
12.3	Attuazione	pag. 66
12.4	Opere di urbanizzazione primaria	pag. 67
12.5	Disciplina urbanistica	pag. 68
12.6	Aree fondiarie per l'edificazione privata	pag. 69
12.7	Norme transitorie e procedure di attuazione	pag. 71
Art.13	Formazione dei piani urbanistici attuativi	pag. 72
Art.14	Attuazione e validità dei piani urbanistici attuativi	pag. 73
Art. 15	Schema di convenzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata	pag. 74
Art.16	Oneri Tecnici	pag. 84

## **Art.1 Contenuto e finalità**

Il presente regolamento disciplina l'attività di attuazione dell'edilizia residenziale sociale così come definita dal comma 2 dell'art 1 del Decreto 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008 recante *“Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”*.

Il presente regolamento disciplina altresì le modalità di assegnazione delle unità immobiliari di “Edilizia Residenziale Sociale” da realizzarsi sulle aree appositamente individuate anche ai sensi dei commi 2 e 4 dell'art.7 della legge regionale della Campania 28 dicembre 2009 n.19.

Gli attuatori del programma, in relazione della funzione assunta, si obbligheranno a procedere nel rispetto delle condizioni stabilite dal presente Regolamento.

## **Art.2 Normativa di riferimento**

- Decreto 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.146 del 24 giugno 2008 recante: “*Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea*”.
- Legge Regionale, 22 dicembre 2004, n. 16 recante: "Norme sul governo del territorio".
- Legge Regionale, 28 dicembre 2009, n. 19 recante: “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”
- Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio del 4 agosto 2011, n. 5.
- Decreto Ministeriale, 2 aprile 1968, n. 1444 recante: “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

### **Art.3 Calcolo del fabbisogno**

Il fabbisogno abitativo di residenze di Edilizia Residenziale Sociale dovrebbe essere rappresentativo del cosiddetto “fabbisogno pregresso”, cioè della stima di quanti alloggi sarebbero necessari a soddisfare la carenza rilevata al momento dell’indagine, e dell’ipotetico fabbisogno futuro proiettato in un periodo di medio termine. Nel caso specifico, benché il Piano Territoriale Regionale, e di conseguenza il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta, pongono le loro previsioni di consistenza edilizia a 5 anni, si assumerà un periodo di proiezione a 10 anni in quanto l’intervento in oggetto non è certamente esaustivo della domanda e pertanto la presente analisi è necessaria per comprendere il rapporto di entità tra esigenza futura ed intervento in oggetto.

Alla base di tale verifica assumeremo dei parametri e dei fattori di riferimento derivanti dall’incrocio dei dati demografici con quelli relativi alla realtà socio - economica del Comune, dove il forte indebolimento economico del ceto “medio”, derivante dalla incontrollabile crisi economico finanziaria, ha notevolmente allargato la fascia di popolazione che viene a trovarsi in una situazione di disagio abitativo una volta rappresentativo solo di alcune categorie più marginali che gli analisti definivano “*fascia grigia*”.

La “*fascia grigia*”, così come in precedenza individuata, ha caratteristiche difficilmente parametrabili in termini assoluti in quanto spesso l’appartenenza o meno di un soggetto a tale fascia non dipende da una differenza reddituale ma piuttosto è rappresentata dall’abitare o meno in una casa in proprietà. Vi è da dire che tra l’altro l’appartenenza a tale fascia può anche costituire una condizione solo transitoria che interessa particolari classi di età dei soggetti interessati o particolari momenti della loro vita familiare.

Si è anche assistito all’ampliamento della fascia di disagio a quelle famiglie che anche non avendo la integrale possibilità di acquisire una casa si sono avventurate in tale condizione per la difficoltà di accedere alla locazione ed oggi, in presenza di un livello di reddito medio - basso e di una sfavorevole congiuntura economica ha difficoltà a corrispondere i ratei dei mutui contratti per

gli acquisti che nel frattempo sono aumentati in funzione dell'incremento del tasso di interesse.

E' comunemente stimata nel 30% del proprio reddito la soglia di incidenza canone di locazione oltre la quale scatta una necessità del contenimento di altre esigenze primarie costituendo dunque la soglia oltre la quale le famiglie entrano in una spirale di crescente vulnerabilità economica.

Tali condizioni portano quindi all'esigenza di abitazioni da porre in locazione od in vendita a condizioni calmierate.

Alla luce della precedente analisi le categorie di cui terremo conto nella verifica del fabbisogno saranno:

- a) **Giovani coppie** definite da soggetti di età compresa tra i 22 ed i 35 anni. Tali nuclei familiari hanno grande difficoltà ad accedere al mercato dell'acquisto della casa, così come a quello della locazione privata, a causa della eccessiva onerosità. L'aspetto principale non è forse dipendente dalla entità dei canoni ma dalla precarietà lavorativa che contraddistingue le fasce giovanili. Tale condizione in genere migliora dopo un certo numero di anni con la stabilizzazione del rapporto lavorativo;
- b) **Anziani.** La classe degli ultrasessantacinquenni è largamente interessata da un tenore di vita basso. Il regime pensionistico basato sul sistema contributivo e non più retributivo, peggiorerà tale condizione deprimendo le condizioni di vita di un maggior numero di persone. Al contempo per tale categoria sarebbero necessarie soluzioni abitative diverse da quelle comunemente sul mercato e soprattutto dotate di maggiore accessibilità e sicurezza passiva.
- c) **Disoccupati e soggetti "marginali"**. Nella fascia di età compresa tra i 35 ed i 65 anni si individuano quei soggetti che anche in presenza di una capacità lavorativa versano in condizioni di disagio socio - economico dovuto alla mancanza di un lavoro od alla mancanza di una continuità del rapporto di lavorativo, con la conseguente incertezza sulla capacità reddituale.
- d) **Soggetti provenienti da altri territori.** Tale categoria è rappresentativa in primo luogo degli immigrati, comunitari o extracomunitari, che diffusamente sono in situazioni abitative inadeguate o sostengono costi di locazione che

superano il 50% del loro reddito. A tale categoria de aggiungersi il “flusso immigratorio” interno riconducibile allo spostamento di popolazione dal centro della conurbazione aversana ad una sua zona più periferica od addirittura lo spostamento di nuclei familiari che dall’area napoletana, sfruttando la facilità di collegamento con un discreto sistema viario ricerca luoghi meno caotici e congestionati dove vivere.

Per coerenza con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale assumiamo come dati di partenza dell’analisi quelli relativi alla popolazione residente nel Comune, come riportato dagli ultimi dati dell’Ufficio Anagrafe del Comune di san Marcellino al 31/12/2012.



Comune di SAN MARCELLINO  
Provincia di CASERTA

Servizi Demografici

POPOLAZIONE ITALIANA E STRANIERA RAGGRUPPATA PER CLASSI DI ETA' E SUDDIVISA  
PER SESSO, RESIDENTE NEL COMUNE al 31/12/2013

ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
0	21	25	46
1	83	64	147
2	89	83	172
3	86	113	199
4	98	74	172
0-4	377	359	736
5	100	86	186
6	72	72	144
7	64	85	149
8	90	75	165
9	87	83	170
5-9	413	401	814
10	85	73	158
11	91	87	178
12	88	82	170
13	81	85	166
14	82	85	167
10-14	427	412	839
15	89	78	167
16	113	77	190
17	97	95	192
18	89	96	185
19	90	94	184
15-19	478	440	918



Comune di SAN MARCELLINO  
Provincia di CASERTA

Servizi Demografici

POPOLAZIONE ITALIANA E STRANIERA RAGGRUPPATA PER CLASSI DI ETA' E SUDDIVISA  
PER SESSO, RESIDENTE NEL COMUNE al 31/12/2013

ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
20	92	98	190
21	114	91	205
22	113	108	221
23	100	93	193
24	105	107	212
20-24	524	497	1.021
25	85	91	176
26	96	103	199
27	110	96	206
28	108	98	206
29	87	85	172
25-29	486	473	959
30	115	121	236
31	101	111	212
32	115	102	217
33	112	100	212
34	130	117	247
30-34	573	551	1.124
35	107	105	212
36	105	127	232
37	119	93	212
38	125	111	236
39	100	121	221
35-39	556	557	1.113



Comune di SAN MARCELLINO  
Provincia di CASERTA

Servizi Demografici

POPOLAZIONE ITALIANA E STRANIERA RAGGRUPPATA PER CLASSI DI ETA' E SUDDIVISA  
PER SESSO, RESIDENTE NEL COMUNE al 31/12/2013

ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
40	120	120	240
41	106	108	214
42	114	99	213
43	102	115	217
44	112	103	215
40-44	554	545	1.099
45	95	118	213
46	100	110	210
47	102	93	195
48	117	113	230
49	115	106	221
45-49	529	540	1.069
50	110	99	209
51	96	93	189
52	81	105	186
53	109	87	196
54	81	82	163
50-54	477	466	943
55	95	84	179
56	85	76	161
57	77	61	138
58	82	61	143
59	58	64	122
55-59	397	346	743



Comune di SAN MARCELLINO  
Provincia di CASERTA

Servizi Demografici

POPOLAZIONE ITALIANA E STRANIERA RAGGRUPPATA PER CLASSI DI ETA' E SUDDIVISA  
PER SESSO, RESIDENTE NEL COMUNE al 31/12/2013

ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
60	68	64	132
61	57	51	108
62	68	52	120
63	58	61	119
64	60	64	124
60-64	311	292	603
65	67	48	115
66	60	56	116
67	65	56	121
68	46	45	91
69	38	41	79
65-69	276	246	522
70	46	37	83
71	34	37	71
72	30	40	70
73	35	39	74
74	43	40	83
70-74	188	193	381
75	32	43	75
76	26	44	70
77	29	34	63
78	24	34	58
79	24	34	58
75-79	135	189	324



Comune di SAN MARCELLINO  
Provincia di CASERTA

Servizi Demografici

POPOLAZIONE ITALIANA E STRANIERA RAGGRUPPATA PER CLASSI DI ETA' E SUDDIVISA  
PER SESSO, RESIDENTE NEL COMUNE al 31/12/2013

ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
80	20	33	53
81	22	35	57
82	14	31	45
83	16	24	40
84	11	25	36
80-84	83	148	231
85	21	25	46
86	8	14	22
87	9	17	26
88	7	9	16
89	7	8	15
85-89	52	73	125
90	2	3	5
91	2	8	10
92		6	6
93	4	5	9
94	2	4	6
90-94	10	26	36
95	2		2
96	1	1	2
97	2		2
98			
99	1		1
95-99	6	1	7



## Comune di SAN MARCELLINO

Provincia di CASERTA

### Servizi Demografici

POPOLAZIONE ITALIANA E STRANIERA RAGGRUPPATA PER CLASSI DI ETA' E SUDDIVISA PER SESSO, RESIDENTE NEL COMUNE al 31/12/2013

ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
100			
101			
102			
103	1		1
104			
100-104	1		1
105			
106			
107			
108			
109			
105-109			
110 e olt			
TOTALE	6.853	6.755	13.608

Dai dati sopra riportati possiamo quindi dedurre che la popolazione compresa tra i 22 ed i 35 anni è di 2.921 unità tra queste il 10,54% costituisce Giovani Coppie (fonte ISTAT). Pertanto appartengono alla nostra analisi 308 unità.

Di tale quantità si stima che circa il 36% (fonte *RELAZIONI STRUMENTALI E SOCIALI DELLE FAMIGLIE DI GIOVANI IN ITALIA*, S. Zaccarin, Università di Trieste; G. Rivellini, Università Cattolica; V. Amati, Università di Costanza) abbia un reddito annuo superiore a € 20.000,00. Si può quindi fissare in 111 il numero di giovani coppie che rientrano nelle condizioni previste dal nostro programma.

La popolazione oltre i 65 anni è costituita da 1.544 persone di cui il 22.60% (fonte *Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari*) non è proprietario di una abitazione e percepisce un reddito inferiore ai € 12.000,00 annui.

anno di nascita	Celibi	Coniugati	Divorziati	Vedovi		Nubili	Coniugate	Divorziate	Vedove
1947	3	57	0	1		0	43	0	13
1946	2	58	0	6		2	38	0	17
1945	0	39	1	5		2	30	1	13
1944	1	33	0	4		1	25	0	14
1943	1	39	1	5		0	22	0	15
1942	1	33	0	2		2	22	0	13
1941	0	29	0	2		4	20	1	15
1940	1	32	0	2		1	21	0	16
1939	0	36	1	7		2	24	2	14
1938	2	24	1	5		5	14	0	23
1937	1	22	0	3		1	24	0	19
1936	0	27	0	4		3	16	0	16
1935	0	20	0	5		3	17	1	15
1934	0	20	0	6		2	12	0	19
1933	1	19	0	1		2	9	0	22
1932	1	13	0	8		3	10	0	23
1931	0	6	0	8		1	12	0	21
1930	0	14	0	2		1	10	1	13
1929	0	6	0	5		1	5	0	20
1928	2	15	0	5		3	4	1	18
1927	1	5	0	4		3	3	0	8
1926	1	6	0	3		2	2	0	14
1925	0	4	0	3		0	1	0	8
1924	0	3	0	4		0	1	0	7
1923	0	1	0	1		0	0	0	7
1922	0	1	0	1		0	0	0	8
1921	0	0	0	0		1	0	0	6
1920	0	2	0	2		0	1	0	5
1919	0	0	0	2		0	0	0	4
1918	1	0	0	1		0	0	0	0

1917	0	0	0	1	0	0	0	1
1916	2	0	0	0	0	0	0	0
1915	0	0	0	0	0	0	0	0
1914	1	0	0	0	0	0	0	0
1913	0	0	0	0	0	0	0	0
1912	0	0	0	0	0	0	0	0
1911	0	0	0	0	0	0	0	0
1910	0	0	0	1	0	0	0	0
	22	564	4	109	45	386	7	407

Da ciò scaturisce, tenendo conto della riduzione dei nuclei familiari per sovrapposizione dei soggetti, che il numero di famiglie di ultrasessantacinquenni interessati a nostro intervento è pari a 295.

Per quanto attiene alla fascia costituita da soggetti compresi tra i 35 e 65 anni che presentino difficoltà lavorative si parte da una base di 5.685 residenti. Tale valore deve essere corretto mediante il tasso di disoccupazione provinciale di Caserta che si attesta sul 31% (*fonte Centro per l'Impiego*) giungendo quindi ad valore di 1.762 a cui deve essere effettuato una ulteriore detrazione al 20% corrispondente alla percentuale dei soggetti non proprietari di una casa di abitazione e caratterizzati da un reddito annuo inferiore ad € 12.000,00 (*fonte Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari*). Al fine il numero di famiglie con componenti disoccupati e soggetti “marginali” interessata al programma è pari a 176.

L’immigrazione negli ultimi 10 anni (*fonte ISTAT*) è stimabile in un valore pari allo 7,5% di costante incremento annuale, rappresentato da nuovi inserimenti, al netto delle cancellazioni. Calcolando la percentuale del 18% sul dato ottenuto, corrispondente alla quota di soggetti con un reddito annuo inferiore ad € 12.000,00 caratterizzante con un ottimo margine di approssimazione la fascia di persone costituite dagli immigrati regolari, otteniamo il numero dei possibili beneficiari del programma nel numero di 100.

Avremo quindi in sintesi:

a) giovani coppie	111
b) anziani	295
c) disoccupati e soggetti marginali	176
d) soggetti provenienti da altro territorio	<u>100</u>
TOTALE	682

Ai dati sopra riportati vanno aggiunte alcune considerazioni relativamente alla vulnerabilità abitativa, alla emergenza abitativa e situazioni di disagio sociale grave.

Ai dati appena esposti è possibile apportare ulteriori considerazioni ed approfondimenti relativamente alla disamina di alcune condizioni comunque applicabili alla determinazione del fabbisogno abitativo in oggetto.

Per vulnerabilità abitativa si intende quella legata alla possibilità di perdita dell'alloggio per sfratto per finita locazione o morosità con il conseguente peggioramento delle condizioni di vita e ricaduta in fasce nelle fasce più basse interessate al disagio abitativo. Dalle elaborazioni mensili del Dipartimento per gli Affari Interni del Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero della Giustizia - Ufficiali Giudiziari, si ha che in regione Campania si è avuto un incremento del 106,8% rispetto agli anni precedenti, con un'incidenza di uno sfratto ogni 503 famiglie (*fonte Ministero dell'Interno*). Applicando la proporzione al Comune di San Marcellino ne deriva il dato di **n. 9 famiglie** sfrattate per anno.

Per emergenza abitativa correlata all'uso di alloggi "impropri", occupazioni abusive, strutture temporanee, condizioni di sovraffollamento, inadeguatezza dell'alloggio per superficie procapite e dotazione di servizi essenziali quali acqua, fogna, bagno ecc.. Da una analisi compiuta dall'Ufficio tecnico e proiettata alla redazione del Piano Urbanistico Comunale emerge una necessità di decremento della popolazione dalla "zona omogenea - A" (centro storico) pari a circa 3.500 abitanti nell'arco di 10 anni verso le zone omogenee B e C del territorio comunale. Di tale quantità circa il 32%, per presumibile classificazione di reddito nei prossimi dieci anni, risultano essere ulteriori potenziali beneficiari del nostro programma. Il numero di alloggi necessari,

fissando il numero medio dei componenti il nucleo familiare in tre unità, per la specifica emergenza può ritenersi attraverso una stima prudenziale pari a circa **n. 373**.

L'individuazione delle situazioni di disagio sociale grave relative all'individuazione di ulteriori soggetti, possibili beneficiari del programma, proviene dall'analisi di alcuni dati forniti dall'Ufficio Socio - Assistenziale del Comune di San Marcellino, relativi all'erogazione di contributi economici a favore di determinate fasce della cittadinanza. Il numero di alloggi necessari per la specifica situazione di disagio può ritenersi attraverso una stima prudenziale pari a circa **n. 60**.

Avremo quindi in totale un fabbisogno di n. (442+682) 1124 alloggi.

Tale quantità valutata alla stregua del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nella misura di mc.400 per alloggio ci porta ad un volume necessario residenziale di 449.600 mc..

La Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 572 del 22 luglio 2010 ha approvato le Linee Guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale attraverso le quali si individua la strategia regionale per le politiche abitative e lo sviluppo urbano e si fissano gli interventi prioritari che devono garantire la sostenibilità dell'ambiente urbano con soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici e delle emissioni in atmosfera, nonché all'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili, al riuso dei materiali tradizionali dell'architettura storica ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli interventi devono quindi, nell'ambito della creazione di residenze, garantire:

- la sostenibilità dell'ambiente urbano e perseguire una migliore “qualità urbana” degli interventi costruttivi per una migliore "vivibilità" delle periferie degradate sia dal punto di vista urbanistico che architettonico e sociale;

- la qualità urbana che migliori il rapporto dei cittadini con il loro ambiente e contribuisce efficacemente alla coesione sociale, nonché alla creazione di posti di lavoro e allo sviluppo economico;
- la cultura della qualità progettuale, al fine di perseguire un nuovo progetto abitativo ripensato come la somma di alloggi, spazi verdi, infrastrutture e luoghi collettivi, sociali e culturali di aggregazione e un nuovo modello costruttivo fondato sul risparmio complessivo delle risorse;
- l’allargamento del concetto di abitare coerentemente con la nuova definizione di alloggio sociale;
- che l’“Housing sociale” rappresenti, pertanto, l’insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l’assenza di un’offerta adeguata;
- che la finalità dell’Housing sociale sia di migliorare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all’interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative;
- che il soggetto pubblico assuma un ruolo di regia e di proposizione di interventi urbanistici, ambientali, edilizi, sociali ed economici in una logica integrata e con un sistema di partenariato tra soggetti pubblici e privati.

Alla luce di quanto detto risulta evidente che è necessario aggiungere agli alloggi i necessari servizi per i quali è necessario prevedere delle cubature aggiuntive.

A tal proposito sovviene la previsione del Decreto Interministeriale n.1444/68 che fissa nel 20% dell’intero la percentuale necessaria per la creazione delle strutture di servizio.

Pertanto il volume sopra determinato, esclusivamente residenziale rappresenterà l’80% del volume totale realizzabile destinando il rimanente 20% del volume alla destinazione terziaria/commerciale. Il volume complessivo sarà quindi pari a mc.562.000,00.

Gli interventi a farsi dovranno quindi privilegiare le soluzioni in favore di utilizzatori che possano essere inclusi nelle seguenti categorie:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- singles, separati o anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, ossia: "...omissis... conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione si applica, alle stesse condizioni, anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico."
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

#### **Art.4 Concorso dei privati alla Edilizia Residenziale Sociale**

A seguito di numerose richieste ricevute dall'Amministrazione Comunale di San Marcellino, in vario modo formulate, di accesso alle procedure di attuazione di cui all'art.7 della legge regionale della Campania n.19/2009, con particolare riferimento al comma 2, si è provveduto alla redazione ed alla pubblicazione di un avviso volto alla individuazione e selezione di Ambiti per i quali i proprietari siano disponibili alla trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata alla cessione, in rapporto al valore della trasformazione stessa, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968.

Della gestione del successivo programma è stata investita l'Area Urbanistica ed Assetto del Territorio che a mezzo del suo Responsabile ha provveduto alla valutazione del fabbisogno per poterlo confrontare con la reale offerta derivante dal territorio.

Al fine di calmierare il mercato e renderlo stabile si è deciso di inserire all'interno del sistema delle aree pubbliche o di interesse pubblico per le quali si procederà di iniziativa pubblica.

In tali particolari casi, non avendo l'Amministrazione Comunale la disponibilità economica-finanziaria per la attuazione dei programmi, si farà ricorso alla procedura di Concessione e Gestione di opera pubblica ai sensi del Capo II del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n.163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".

La scelta degli Ambiti di interesse pubblico si è rivolta prevalentemente in alcuni casi a risolvere annose situazioni di degrado incontrollato ed incontrollabile ed in altri casi ad essere promotori di particolari interventi di sviluppo volti anche alla creazione di urbanizzazioni di particolare interesse, non ultimi alcuni esempi di buon governo che potrebbero essere, sotto certi aspetti, mutuati dallo sviluppo

industriale del regno Borbonico quali la creazione di aree di edificazione a costo controllato in prossimità di agglomerati industriali.

Si è di fatti assunto il principio che non è possibile ipotizzare uno sviluppo industriale e logistico senza predisporre, favorire e garantire la adeguata possibilità di accesso ad una residenza agevolata per gli operatori del settore, l'esempio storico ne è la realizzazione borbonica del borgo di San Leucio, certamente un classico da prendere ad esempio.

## **Art.5 Formazione del patrimonio edilizio di proprietà comunale**

Alla base della scelta di attuazione, quindi, non vi può essere una volontà di programmazione poiché gli interventi non possono essere caratterizzati da una capacità impositiva da parte del pubblico sul privato essendo la materiale realizzazione affidata alla volontà di edificazione da parte dei cittadini. Alla luce di ciò sembra evidente che una programmazione legata ad ipotesi di sviluppo, che non si basi esclusivamente od almeno in parte sugli interventi di carattere pubblico, non può avere nessuna valenza.

Alla luce di tale considerazione si è ritenuto che il fissare che il 5% del realizzato dovesse essere trasferito al Comune di San Marcellino al fine di creare la base di un programma pubblico di gestione di residenze non è sufficiente se non supportato dagli interventi pubblici per i quali vi è la certezza dei tempi di attuazione e soprattutto la volontà di attuazione.

La volontà di creare un patrimonio pubblico destinato alla edilizia residenziale sociale serve anche a consentire al Comune l'accesso a forme di autofinanziamento oggi non attive e che si presentano assolutamente indispensabili nelle attuali condizioni economico finanziarie.

**Art.6 - Finalizzazioni delle acquisizioni ex art. 31, commi 4 e 5, del D.P.R., 6 giugno 2001, n.380**

Nel territorio comunale sussistono varie condizioni di abusivismo per le quali non sono sopravvenuti elementi di sanatoria mediante accertamento di conformità od altri tipi di autorizzazioni e per i quali si è riscontrata la inottemperanza alla ordinanza di demolizione.

In tali casi in esecuzione del dettato normativo vigente l'ufficio Tecnico provvede ai sensi del comma 4 dell'art.31 del D.P.R. n.380/2001 all'acquisizione mediante decreto dirigenziale che, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Tale acquisizione, normalmente finalizzata alla demolizione successiva, potrebbe, nei casi ritenuti utili, ai sensi del comma 5 del citato art.31, previa specifica deliberazione consiliare, essere, per prevalenti interessi pubblici e nel caso che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, inserita nel patrimonio disponibile del Comune di san Marcellino per concorrere alla formazione del Piano di Edilizia Residenziale Sociale a gestione comunale.

Tale condizione assolverebbe a tre funzioni fondamentali, la prima di consentire una diretta gestione della locazione agevolata da parte del Comune; la seconda di accrescimento del patrimonio comunale; la terza, non ultima per importanza in questi frangenti, la creazione di un gettito economico costante e prevedibile nelle casse comunali in modo da poter consentire una migliore gestione dei servizi in favore della cittadinanza.

In merito sovviene quanto stabilito dalla legge regionale della Campania, 6 maggio 2013, n.6 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2013 e pluriennale 2013 – 2015 della Regione Campania (Legge Finanziaria regionale 2013)" che al comma 65 del suo art.1 stabilisce: "Per favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui all'articolo 7 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), gli immobili acquisiti al patrimonio dei comuni possono essere destinati prioritariamente ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia residenziale sociale, in base alla legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell' edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), nonché dei programmi di valorizzazione immobiliare anche con l'assegnazione in locazione degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, o a programmi di dismissione immobiliare. In tal caso il prezzo di vendita di detti immobili, stimato in euro per metro quadrato, non può essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. I comuni stabiliscono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e nel rispetto delle norme vigenti in materia di housing sociale di edilizia pubblica riguardanti i criteri di assegnazione degli alloggi, i criteri di assegnazione degli immobili in questione, riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell'acquisizione, occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa, nonché procedure di un piano di dismissione degli stessi.”

## **6.1 – Normativa di riferimento in tema di procedure di repressione degli interventi abusivi**

- **DPR 380/2001:** Ai sensi del Titolo IV Capo 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è competenza delle amministrazioni comunali la vigilanza urbanistico - edilizia sul territorio comunale, prevedendo l'obbligo di provvedere alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Con gli artt. 27, 29, 31, 33 e 34 del citato D.P.R. n.380/01 sono regolati i procedimenti connessi alla repressione degli abusi edilizi in relazione alla loro diversa tipologia, stabilendo, per ognuno di essi, tempi e modi dell'attività repressiva. A seguito della inottemperanza all'ordinanza di demolizione, nei termini fissati dal comma 3 dell'art. 31, l'immobile e l'area di sedime, fino ad un massimo di dieci volte la superficie del bene, sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune. Ai sensi del comma 5 dell'art.31, l'opera acquisita è demolita con ordinanza del responsabile del competente ufficio comunale, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
- **L.R. 19/2009 e L.R. 1/2012 :** Ai sensi del comma 6 dell'art.12, della L. R. n.19/2009, come modificata dalla L. R. n.1/2012, gli immobili abusivi acquisiti ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001, su decisione del Consiglio Comunale assunta ai sensi dell'art. 31 del medesimo decreto, possono essere trasformati in alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata nonché utilizzati in programmi di valorizzazione o dismissione di beni comunali;
- **L.R. 5/2013:** Ai sensi del comma 65 dell'art. 1 della L. R. n. 5/2013 gli immobili abusivi acquisiti ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, su decisione del Consiglio Comunale, possono essere destinati prioritariamente ad alloggi di edilizia residenziale pubblica o edilizia residenziale sociale o in alternativa assegnati in locazione con destinazione ed

uso diverso da quello abitativo, nonché utilizzati in programmi di valorizzazione o dismissione di beni comunali.

Ai sensi dell'art. 1, comma 65, della L. R. n. 5/2013 le Amministrazioni Comunali, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della suddetta norma regionale, devono stabilire i criteri di assegnazione degli alloggi e i criteri di assegnazione degli immobili di cui trattasi, nel rispetto delle norme vigenti in materia di housing sociale riconoscendo precedenza a coloro che al tempo dell'acquisizione occupavano il cespite, previo verifica che gli stessi non dispongano di altra idonea soluzione abitativa.

## **6.2 – Indirizzi**

Le procedure istruttorie per la demolizione di manufatti abusivi, ove risultasse concluso l'iter di acquisizione al patrimonio comunale e di trascrizione nei Registri Immobiliari, saranno sottoposte, in ordine cronologico, al Consiglio Comunale in ordine alla dichiarazione di prevalente interesse pubblico da applicare al manufatto abusivo ai sensi dell'art. 31 comma 5 del DPR n. 380/2001.

La valutazione avverrà sulla base di:

- descrizione della sua conformazione, consistenza e posizione;
- indicazione della sua destinazione attuale;
- indicazione sommaria degli eventuali lavori da eseguire ai fini dell'agibilità dell'immobile;
- indicazione di eventuali contrasti con rilevanti interessi urbanistici/ambientali.

Il Consiglio Comunale, laddove ravvisi la sussistenza di condizioni tali da poter dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici per l'opera acquisita, potrà disporre il mantenimento dell'opera, e contestualmente assegnare ad essa la destinazione per la quale viene ravvisato il prevalente interesse pubblico.

### **6.3 - Condizioni di prevalente interesse pubblico**

Non esistendo una definizione di prevalente interesse pubblico generico, per ogni caso specifico, si dovranno valutare i diversi aspetti e, pertanto, il prevalente interesse pubblico dovrà essere valutato caso per caso.

Le esigenze del Comune di San Marcellino sono essenzialmente abitative e pertanto anche tale aspetto deve essere preso a riferimento per identificare un prevalente interesse pubblico. Infatti la mancanza di alloggi di edilizia residenziale pubblica per la cittadinanza determina che tale esigenza assuma carattere prioritario come interesse pubblico da perseguire da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### ***FABBRICATI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO***

Nel caso di acquisizione di fabbricati ad uso diverso da quello abitativo, il prevalente interesse pubblico sarà dato dalla valutazione sulla possibilità di trasformare gli stessi, attraverso programmi di valorizzazione immobiliare, in edifici pubblici (sede Protezione Civile, sedi distaccate di altri Enti, deposito automezzi comunali, ecc.), ovvero in qualunque destinazione avente fini pubblici o sociali (circoli ricreativi, strutture sportive, strutture di assistenza ai disabili, anziani, infanzia ecc).

Per tale fattispecie, il prevalente interesse pubblico sarà ulteriormente oggetto di valutazione qualora il fabbricato sia un capannone utilizzato per il lavoro primario del soggetto responsabile dell'abuso, al quale verrebbe meno il sostentamento economico del proprio nucleo familiare o in alternativa, qualora il capannone sia funzionale ad un'attività che dia lavoro ad un numero cospicuo di dipendenti in termini di impiegati e operai non appartenenti al nucleo familiare del responsabile dell'abuso. In tal caso, salvo le opportune verifiche, si potrà procedere ad assegnare in locazione il capannone o in alternativa procedere ad inserire lo stesso in programmi di dismissione immobiliare.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 7 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i., così come espressamente previsto dall'art. 1, comma 65, della L.R. n. 5/2013, nel caso in cui i fabbricati di cui trattasi siano inseriti in aree degradate, il prevalente interesse pubblico, sarà oggetto di valutazione qualora gli stessi possano essere trasformati in alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o di edilizia residenziale sociale, nonché inseriti in programmi di valorizzazione attribuendogli una destinazione d'uso diversa da quella abitativa, con la finalità che i suddetti interventi siano tali da riqualificare aree urbane degradate.

Pertanto, per tale ultima fattispecie, i fabbricati di cui trattasi potranno essere inseriti in programmi di valorizzazione immobiliare con previsione di trasformazione degli stessi in immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo (negozi, depositi, ecc.) da assegnare in locazione a privati secondo i criteri stabiliti dalla L. R. n. 18/1997 e s.m.i., riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell'acquisizione, occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa o in alternativa inserire gli stessi in programmi di dismissione immobiliare, sempre che l'opera acquisita non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.

### ***FABBRICATI AD USO ABITATIVO***

Nel caso di acquisizione di fabbricati adibiti a civile abitazione, il prevalente interesse pubblico sarà dato dalla valutazione dell'esistenza delle condizioni di emergenza abitativa in cui versa il Comune di San Marcellino, per cui la demolizione dell'opera comporterebbe un ulteriore, e notevole, disagio sociale, a fronte del quale non sarebbe configurabile alcuna possibilità di soluzione immediata.

In tal caso ai sensi dell'art. 12 comma 6 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i., tali fabbricati potranno essere inseriti in programmi di valorizzazione che prevedano la trasformazione degli stessi in alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, mediante interventi di manutenzione, ristrutturazione o completamento.

Successivamente si potrà procedere ad assegnare in locazione i suddetti alloggi residenziali secondo i criteri stabiliti dalla L. R. n. 18/1997 e s.m.i., riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell' acquisizione, occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa, o in alternativa, procedere ad inserirli in programmi di dismissione immobiliare.

#### **6.4 - Condizioni per la trasformazione in alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Residenziale Sociale e di sospensione di sgombero**

Premettendo che sia l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) che quella Sociale (ERS) ha come finalità il soddisfacimento della domanda abitativa delle fasce deboli.

L'edilizia residenziale sociale si distingue dall'edilizia residenziale pubblica perché:

- non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree, ma usa invece principalmente le aree acquisite consensualmente attraverso la perequazione o aree già pubbliche disponibili per la trasformazione urbanistica;
- tende ad inserirsi come una componente all'interno di trasformazioni urbanistiche non specializzate; a sostituire perciò il modello dei quartieri interamente costituiti da ERP con residenze sociali integrate all'interno di tessuti socialmente misti;
- è finalizzata a produrre alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli;
- cerca di coinvolgere risorse private nell'investimento immobiliare remunerato con i rendimenti da affitto, sostenendo la nascita di nuovi soggetti economici ed etici attraverso nuove opportunità di rapporto pubblico/privato: l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici; l'impegno del comune come garante del pagamento dei canoni; la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di realizzazione degli alloggi in locazione.

Per il caso specifico di trasformazione di alloggi acquisiti al patrimonio pubblico in alloggi di ERP ed ERS, la differenziazione degli stessi è legata essenzialmente ad aspetti normativi specifici che caratterizzano i criteri di

assegnazione degli stessi e i canoni di locazione da applicare a carico degli occupanti.

Pertanto, le caratteristiche di trasformazione sotto riportate riguarderanno esclusivamente aspetti tecnici, che saranno uguali sia per gli ERP e sia per gli ERS, lasciando al Consiglio Comunale la decisione di individuare l'alloggio acquisito e trasformato in alloggio ERP o ERS.

Successivamente alla deliberazione avente ad oggetto il mantenimento dell'immobile, e la sua trasformazione in ERP, ERS o alloggio di edilizia residenziale sovvenzionata ed in presenza di un congruo numero di alloggi così trasformati, si procederà all'emissione di un Bando Pubblico per l'assegnazione di detti alloggi secondo i criteri stabiliti dalla L. R. n. 18/1997 e s.m.i., riconoscendo comunque precedenza a coloro che, al tempo dell'acquisizione dell'immobile abusivo, occupavano lo stesso, previo verifica che gli stessi non dispongano di altra idonea soluzione abitativa. In tale deliberazione, si potrà decidere di procedere ad un piano di dismissione degli stessi, con l'applicazione del prezzo di vendita di detti immobili, stimato in euro per metro quadrato, che non potrà essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 1 comma 65 della L. R. n. 1/2013.

#### ***CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE DI ABITAZIONI ACQUISITE IN ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA***

In questo caso dovrà essere valutata esclusivamente la necessità di realizzare tutti quegli interventi di manutenzione, ristrutturazione o completamento necessari per ottenere l'agibilità del fabbricato nel rispetto della normativa vigente in materia.

#### ***CONDIZIONI PER LA SOSPENSIONE DELLO SGOMBERO***

Con specifico riferimento agli immobili ad uso residenziale occupati da nuclei familiari al momento dell'immissione in possesso da parte del Comune, lo sgombero degli stessi potrà essere sospeso solo nel caso in cui l'occupante, il coniuge nonché gli ascendenti conviventi dimostrino:

- di non essere, ciascuno di essi, titolare di diritto di proprietà, di nuda proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su di un alloggio, nonché avere disponibilità dello stesso, ubicato in qualsiasi località che sia adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;
- di non essere, ciascuno di essi, titolare di diritti di cui al punto precedente su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località la cui rendita catastale complessiva è uguale o superiore a quella media di un alloggio di edilizia residenziale pubblica ubicato nell'ambito della provincia di Caserta.

In tal caso, entro il termine di giorni 7 (sette) dalla data di avvio delle operazioni di immissione in possesso a favore del Comune di San Marcellino, la parte dovrà produrre specifica istanza, in tal senso, contenente:

- l'indicazione della composizione del nucleo familiare occupante l'immobile;
- specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale dichiara di non essere proprietaria in uno al nucleo familiare di altra abitazione;
- dichiarazione di assumersi l'onere di produrre a propria cura e spese, entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) dalla data dell'istanza, idonea documentazione tecnica attestante le condizioni di idoneità statica dell'immobile ed il possesso dei requisiti previsti in materia di sicurezza relativamente agli impianti esistenti;
- richiesta di sospensione dell'ordine di sgombero dell'immobile con contestuale presa d'atto ed accettazione che l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà la assegnazione temporanea dell'immobile.

La sospensione di esecuzione dello sgombero potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo, a seguito di istanza innanzi citata, ed al verificarsi delle condizioni richieste.

La sospensione di esecuzione dello sgombero potrà, altresì, essere autorizzata dalla Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, a seguito di istanza di parte nel caso in cui venga prodotta idonea documentazione

comprovante l'avvenuta impugnativa del suddetto provvedimento di sgombero con allegata istanza di prelievo finalizzata alla fissazione dell'udienza di trattazione nel merito del ricorso in oggetto.

Nel caso di accoglimento dell'istanza, la delibera del Consiglio Comunale:

- autorizzerà il Responsabile competente ai fini della sospensione dello sgombero;
- autorizzerà il Responsabile competente ai fini della assegnazione temporanea dell'alloggio, all'occupante dello stesso, fino al momento dell'assegnazione definitiva dell'alloggio a seguito dell'esperimento del Bando Pubblico innanzi indicato, con conseguente obbligo, al verificarsi di tale condizione, di lasciare libero l'immobile da persone e cose;
- determinerà il canone da corrispondere.

In caso di rigetto dell'istanza, il Consiglio Comunale disporrà contestualmente l'invio degli atti al Comando di Polizia Locale, per l'esecuzione dello sgombero dell'immobile ed al competente Ufficio Tecnico per il seguito di competenza in relazione alla demolizione del manufatto.

## **6.5 - Verifica condizioni di compatibilità con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali**

La valutazione finalizzata a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 31, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, (opera che non contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali), al fine di consentire al Consiglio Comunale di poter valutare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, e quindi determinare di non procedere alla demolizione dell'opera, andrà effettuata sulla scorta della scheda illustrativa dell'immobile, redatta dal competente ufficio comunale, per ogni singolo immobile.

La verifica andrà effettuata con riferimento alle previsioni del vigente strumento urbanistico e pertanto il rilevante interesse urbanistico sarà riscontrato in relazione alla destinazione di zona assegnata all'area acquisita.

In particolare il contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici sussisterà:

- nel caso in cui ricada in zone destinate dal P.R.G. all'Edilizia Residenziale Pubblica;
- nel caso in cui ricada in zone i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco nell'ultimo decennio;
- nel caso in cui ricada in terreni gravati da diritto di uso civico.

In particolare il contrasto dell'opera con rilevanti interessi ambientali sussisterà:

- nel caso in cui ricada in zone con vincolo di inedificabilità assoluta, individuata nella zona di eventuale vincolo idraulico presente sul territorio di San Marcellino;
- nel caso in cui vada ad alterare in modo gravemente negativo il contesto paesaggistico circostante, incidendo gravemente e significativamente sulle

vedute e sui quadri naturali, aventi valore estetico e tradizionale godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico.

Le uniche eccezioni potranno essere rappresentate:

- dal posizionamento dell'edificio rispetto all'area individuata dallo strumento urbanistico generale comunale, nel senso che se la localizzazione del manufatto abusivo è marginale rispetto a tale area, per cui non andrebbe a precludere la possibilità di attuazione delle previsioni di Piano, allora l'opera potrà essere ritenuta non contrastante con gli interessi urbanistici, e quindi ne potrà essere consentito il mantenimento;
- dalla decadenza del vincolo espropriativo gravante sull'area, per effetto del decorso del termine quinquennale di vigenza, nel caso in cui il suddetto vincolo non sia stato reiterato dall'Amministrazione Comunale. In tal caso resterà di competenza del Consiglio Comunale la valutazione del rilevante interesse urbanistico in relazione alla eventuale reiterazione della destinazione di zona e del conseguente vincolo espropriativo.

## **6.6 - Condizioni di contrasto con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali**

Gli immobili per i quali il Consiglio Comunale ravvisa il contrasto con rilevanti interessi urbanistici, ovvero ambientali, dovranno essere demoliti.

Il lotto di terreno di proprietà comunale, ad avvenuto ripristino dello stato originario dei luoghi, potrà essere alienato mediante avviso pubblico, ed i proventi della vendita saranno finalizzati ad interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale del territorio, ovvero ad interventi di interesse pubblico o sociale.

## **6.7 – Determinazione del canone di locazione e indennità di occupazione degli immobili acquisiti**

### ***CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILI ACQUISITI***

Il canone di locazione sarà versato dall'occupante l'immobile a partire dalla data di adozione del provvedimento di acquisizione al patrimonio. Lo stesso sarà determinato nel rispetto della L.R. n. 19/1997 e s.m.i. per gli alloggi dichiarati ERP dal Consiglio Comunale.

Per gli immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa, il canone di locazione sarà determinato attraverso l'ultimo importo riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari presenti nel sito dell'Agenzia del Territorio sezione Quotazioni Immobiliari OMI.

Per gli alloggi dichiarati ERS da parte del Consiglio Comunale, il canone annuo di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze non può essere superiore al 3,85% del prezzo di cessione determinato nel rispetto di quanto indicato nel D.D. A.G.C. 16, Settore 04, n. 7 del 14.01.2009.

### ***INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE***

L'indennità di occupazione sarà calcolata per il periodo antecedente alla data di adozione del provvedimento di acquisizione al patrimonio del bene acquisito, a partire dalla dichiarazione di mancata ottemperanza all'Ordinanza di demolizione da parte del Comando Vigili, e comunque per un periodo massimo di cinque anni.

La determinazione dei seguenti importi tiene conto di valori medi mensili di locazione per alloggi ERP, ERS e immobili con destinazione d'uso diversa da quella abitativa determinati come sopra.

- per alloggi dichiarati ERP dal Consiglio Comunale € 1.000,00/anno
- per alloggi dichiarati ERS dal Consiglio Comunale € 5.000,00/anno
- per immobili ad uso diverso da abitativo € 100,00/mq. x anno

## **Art.7 - Accesso per gli interventi privati**

Al fine di consentire l'accesso a soggetti privati al programma è stato pubblicato il seguente avviso.

*Il Responsabile dell'Area Urbanistica ed A. T.,  
Visto il Decreto Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008;  
Vista la Legge Regionale della Campania 28 dicembre 2009, n.19;  
dovendo procedere alla redazione di un Piano Comunale volto alla  
programmazione ed individuazione di aree da destinare ad Edilizia Residenziale  
Sociale;*

### **AVVISA**

*che è possibile avanzare apposita richiesta di partecipazione da parte dei  
proprietari di suoli interessati all'inserimento nel piano per la sua attuazione  
secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 7 della legge regionale della  
Campania 29 dicembre 2009 n.19.*

*Per la formulazione della istanza di partecipazione è possibile utilizzare  
l'allegato modello.*

*San Marcellino, 11 aprile 2013.*

*Il Responsabile dell'Area Urbanistica ed A.T.  
(Dott. Ing. Gennaro Pitocchi)*

L'avviso faceva riferimento ad un modello di domanda che si riporta.

*Al sig. SINDACO del  
Comune di SAN MARCELLINO*

**Oggetto:** *Trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale  
sociale ai sensi del comma 2 dell'art.7 della Legge Regionale della  
Campania 28 dicembre 2009, n. 19, recante "Misure urgenti per il  
rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per  
la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione  
amministrativa ". Richiesta di proposta di trasformazione in deroga  
allo strumento urbanistico vigente in adesione al Piano Comunale di  
Edilizia Residenziale Sociale.*

*Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e residente in  
\_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ in qualità di  
proprietario dell'area in Comune di San Marcellino alla località  
\_\_\_\_\_, in catasto al foglio n. \_\_\_\_\_  
particella/e \_\_\_\_\_ anche in  
sostituzione ed integrazione di precedenti istanze e richieste di accesso, per la*

*sua suindicata proprietà, alle procedure di cui al comma 2 dell'art. 7 della Legge Regionale della Campania 28dicembre2009, n. 19, con la presente,*

**COMUNICA**

*di rinunciare espressamente alle comunicazioni di cui agli artt. 7 ed 8 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, in merito a provvedimenti che l'Amministrazione del Comune di San Marcellino dovesse assumere nell'ambito delle procedure sopra indicate.*

*Si allega eventuale documentazione.*

*San Marcellino, \_\_\_\_\_.*

A seguito di tale pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di San Marcellino sono pervenute numerose istanze. Stante la mancanza di particolari requisiti se non la titolarità del bene sarà formato un elenco secondo l'ordine cronologico.

Il limite massimo di attuazione rimane quello determinato dal calcolo del fabbisogno e pertanto si procederà alla individuazione di una capacità di attuazione per ogni ambito procedendo all'assegnazione provvisoria del diritto di presentare la successiva documentazione fino al concorso della massima capacità insediativa valutata.

In caso di mancata presentazione nei termini previsti o di mancata sottoscrizione od approvazione dei piani attuativi proposti si procederà all'esclusione dalla graduatoria con scorrimento automatico della stessa. A tal scopo si è previsto di disporre di un termine temporale di giorni trenta a partire dalla data di ricezione della comunicazione di inserimento utile nella graduatoria e di trasmissione dei parametri urbanistici previsti per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi ai sensi e per gli effetti della lettera f) del comma 3 dell'art.26 della legge regionale della Campania n.16/2004.

## **Art.8 Modalità urbanistiche ed edilizie di attuazione**

Oggi è vigente sia il Piano Territoriale Regionale della Campania sia il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta.

A tal proposito la Provincia di Caserta a mezzo del suo Assessore all'Urbanistica, Ing. Giovanni Mancino, ha ricordato con nota n.0073671 del 03/07/2012 a tutte le Amministrazioni Comunali, che ai sensi del comma 4 dell'art.6 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04/08/2011: "L'amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico soltanto se dotata di PUC vigente. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, nel periodo transitorio di cui al comma 3 dell'articolo 1, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico."

Il nostro percorso urbanistico si inserisce pertanto in tale quadro normativo incarnando senza ombra di dubbio la pubblica utilità dell'intervento urbanistico.

Alla luce di quanto detto si individua, pertanto, il percorso quello che ha il suo riferimento nel Decreto Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N. 146 del 24 Giugno 2008 e recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea." E ciò in quanto al suo articolo 1, comma 5, stabilisce che "L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali."

In tale direzione si è orientata anche la Regione Campania che nella sua legge 16/2004, come modificata dalla legge 1/2011, stabilisce che gli interventi realizzati per la creazione di Edilizia Residenziale Sociale in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale n.19/2009 non costituiscono varianti al PUC (o nel caso al PRG).

Sulla scorta di quanto detto le aree oggetto di intervento dovranno essere oggetto di Piani Urbanistici Attuativi ai sensi e per gli effetti della lettera f) del comma 3 dell'art.26 della citata legge regionale n.16/2004. Dal punto di vista urbanistico dovranno individuare al loro interno gli standards nella misura di cui al Decreto Interministeriale n.1444 del 1968 ed inoltre individuare gli standards aggiuntivi derivanti dal conferimento di Edilizia Residenziale Sociale al Comune di san Marcellino in esecuzione di quanto disposto dal presente Regolamento.

In particolare si fissa nel 5% del volume massimo realizzabile secondo i parametri edilizio urbanistici derivanti dal presente Regolamento la quantità di volume edificato sotto forma di Edilizia Residenziale Sociale che deve essere ceduta al Comune di San Marcellino quale standards urbanistico aggiuntivo oltre a quelli previsti dal Decreto Ministeriale n.1444/68.

Rimane ancora da rilevare come la scelta di tale interventi verrà effettuata dall'Amministrazione Comunale su sollecitazione delle parti. A tal proposito si evidenzia come la redazione e regolamentazione di tale piano non sia impositiva in quanto non modifica direttamente la destinazione urbanistica dell'area ma essa ne viene modificata solo a seguito di procedura di piano attuativo e successiva stipula di convenzione con il Comune di San Marcellino.

Alla luce di quanto detto si evidenzia la mancanza di necessità di avvio del procedimento essendo tale piano non impositivo.

## **Art.9 Verifica e limiti del proporzionamento**

Funzionalmente alla futura scelta delle aree è necessario fissare dei limiti di attuazione senza però entrare nella definizione delle disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Nel complesso l'intervento dovrà essere caratterizzato da una edilizia a densità medio-bassa tale da garantire una corretta e coerente omogeneizzazione con l'edificazione circostante.

Gli interventi saranno finalizzati anche al completamento delle infrastrutture esistenti anche mediante eventuali allargamenti stradali in omogeneizzazione con la viabilità circostante.

Dal processo urbanistico discenderanno una serie di aree da destinare ad urbanizzazione secondaria che dovranno essere rilasciate in favore del Comune di San Marcellino.

Non si sono fissati vincoli alle tipologie degli edifici e quindi essi potranno essere anche del tipo pluripiano a sagoma continua in modo da privilegiare la individuazione di aree scoperte al contorno.

Con riferimento alla lettera f) del comma 3 dell'art.26 della legge regionale della Campania 22 dicembre 2004, n.16, come modificata dalla legge regionale 5 gennaio 2011, n.1, la regolarizzazione urbanistica avverrà attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi.

Gli indici territoriali dei singoli interventi non potranno superare quelli prefissati nella presente relazione per ogni singolo ambito e riportati anche nelle Norme di Attuazione Specifiche.

Per la determinazione di tali indici si è fatto riferimento ad un indice volumetrico soddisfacente per un lotto di piccole dimensioni per poi ridurlo al crescere del lotto.

Gli interventi pubblici saranno trattati separatamente per le loro caratteristiche di attuazione con un indice volumetrico di 1,80 mc./mq. perché

sono quelli che devono garantire la quantità di edilizia residenziale sociale sufficiente a far partire il piano comunale.

Per quanto attiene i lotti di iniziativa privata si procederà a scaglioni attribuendo il valore più alto allo scaglione più basso secondo lo schema che si riporta.

per superfici fino a mq. 500	I <sub>v</sub> = 1,80 mc/mq.
per le ulteriori superfici fino a mq. 1.000	I <sub>v</sub> = 1,60 mc/mq.
per le ulteriori superfici fino a mq. 2.000	I <sub>v</sub> = 1,40 mc/mq.
per le ulteriori superfici fino a mq. 5.000	I <sub>v</sub> = 1,20 mc/mq.
per le ulteriori superfici fino a mq. 10.000	I <sub>v</sub> = 1,10 mc/mq.
per le ulteriori superfici fino a mq. 20.000	I <sub>v</sub> = 0,90 mc/mq.
per le ulteriori oltre i mq. 20.000	I <sub>v</sub> = 0,80 mc/mq.

Di seguito si riporta uno schema esemplificativo per lotti di varie dimensioni.

Superficie mq.	fino a 500 mq.		da 500 a 1.000 mq.		da 1.000 a 2.000 mq.		da 2.000 a 5.000 mq.		da 5.000 a 10.000 mq.		da 10.000 a 20.000 mq.		oltre 20.000 mq.		Volume totale mc.
	mc./mq.	1.80	mc./mq.	1.60	mc./mq.	1.40	mc./mq.	1.20	mc./mq.	1.10	mc./mq.	0.90	mc./mq.	0.80	
21.560.00	500.00	900.00	500.00	800.00	1.000.00	1.400.00	3.000.00	3.600.00	5.000.00	5.500.00	10.000.00	9.000.00	1.560.00	1.248.00	22.448.00
425.00	425.00	765.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	765.00
12.865.00	500.00	900.00	500.00	800.00	1.000.00	1.400.00	3.000.00	3.600.00	5.000.00	5.500.00	2.865.00	2.578.50	-	-	14.778.50

Trattasi quindi di interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo in cui sussiste il vincolo per il privato di cedere il 5% del massimo volume realizzabile, calcolato come sopra detto, oltre il vincolo di cessione al Comune di San Marcellino degli standards urbanistici di cui al Decreto ministeriale n.1444 del 1968.

L'art.3 del D.M. 1444/68, recante "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" stabilisce che: "Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art.17, penultimo comma, della legge n.765, penultimo comma, della legge n.765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni

abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della legge n.765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).”

## **Art.10 Interventi di iniziativa pubblica**

Gli interventi di iniziativa pubblica potranno trovare la loro attuazione o mediante procedura di assegnazione di area ai soggetti che ne facciano richiesta a seguito di avviso pubblico, ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71, o mediante la ricerca, attraverso una procedura concorsuale, di uno o più concessionari che, in esecuzione dei principi della vigente normativa in campo di concessione di progettazione, realizzazione e gestione di opere pubbliche, procederanno alla attuazione degli interventi.

In merito a ciò la Giunta Comunale con proprio atto deliberativo individuerà i compendi da attuare a mezzo di procedura ex L.865/71 e quelli da attuare ex D.Lgs. 163/06.

## **10.1 Pubblicazione del Bando**

A seguito della approvazione definitiva di ogni intervento in cui sia prevista la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale e quindi a seguito della sottoscrizione della apposita convenzione urbanistica, l'attuatore di ogni intervento potrà provvedere alla pubblicazione di un Bando contenente tutte le informazioni necessarie relative:

- al prezzo di vendita degli alloggi;
- ai requisiti soggettivi da possedere per poter accedere alle procedure di assegnazione;
- ai documenti da presentare;
- ai termini di presentazione delle domande;
- alle modalità per l'assegnazione degli alloggi medesimi.

## **10.2 Determinazione del prezzo di vendita**

Il prezzo base di assegnazione, fatta salva la rivalutazione come di seguito indicato, è fissato all'atto della stipula di ciascuna convenzione urbanistica e deve essere espresso in metri quadrati di superficie complessiva commerciale. Esso non potrà essere superato.

Per superficie complessiva commerciale (Sc), ai fini del presente regolamento, si intende la superficie dell'alloggio, compresi i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni ed al 100% in ogni altro caso, maggiorata della superficie di balconi e terrazze e della superficie della cantina o box garages; la comproprietà della parti comuni (androni, scale, cortili, ecc. ...) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 5%.

Il prezzo base al metro quadrato di prima assegnazione non può, comunque, superare il costo indicato dalla Regione Campania quale Costo di intervento per l'edilizia convenzionata.

Tale valore sarà riportato in ciascuna convenzione urbanistica ed è suscettibile di variazioni annuali, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dalla data di stipula della convenzione alla data della vendita.

I prezzi, così determinati, sono da intendersi al netto di IVA, dovuta comunque, nella misura stabilita dalla legge all'atto di acquisto.

### **10.3 Caratteristiche degli alloggi**

Le unità abitative in edilizia convenzionata dovranno possedere i requisiti indicati al presente articolo, privilegiando alloggi in palazzina o strutture pluriplano di almeno quattro unità abitative.

Ogni alloggio dovrà essere venduto con cantina e box o posto auto, quali pertinenze, alle condizioni qui indicate. Il prezzo del box, di almeno 14 mq. non potrà superare il 70% del corrispettivo prezzo al mq dell'unità abitativa di edilizia convenzionata, mentre il prezzo del posto auto non potrà superare il 40% del corrispettivo prezzo al mq dell'unità abitativa di edilizia convenzionata.

Gli alloggi dovranno avere superfici adeguate al numero di persone da ospitare secondo le vigenti norme in materia ed in particolare non dovranno essere inferiori alle seguenti superfici utili abitabili minime:

- a) 50 mq. per alloggi di due locali (composti da almeno: 1 camera da letto di minimo 16 mq., soggiorno, cucina, servizio e ripostiglio);
- b) 75 mq. per alloggi di tre locali (composti da almeno: 2 camere da letto di cui una di minimo 16 mq., soggiorno, cucina, servizio e ripostiglio );
- c) 100 mq. per alloggi di quattro locali (composti da almeno 3 camere da letto di cui una di minimo 16 mq., soggiorno, cucina, servizio e ripostiglio).

Il capitolato d'appalto, contenente le caratteristiche tecniche e materiche della costruzione, dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale prima della pubblicazione di ciascun Bando per la formazione della graduatoria degli acquirenti le unità immobiliari.

## **10.4 Requisiti soggettivi degli acquirenti**

Per risultare idonei all'inserimento nella graduatoria di assegnazione degli alloggi, i richiedenti dovranno possedere alla data di presentazione della domanda, i seguenti requisiti:

- 1 - essere cittadini italiani o avere la cittadinanza in uno stato appartenente all'Unione Europea o se la cittadinanza risulta in altro stato, i richiedenti devono avere la residenza o svolgere attività lavorativa in Regione Campania da almeno 5 anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda e non devono essere stati occupanti senza titolo di alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 5 anni;
- 2 - Non essere titolari, in prima persona né, se coniugati, il coniuge legalmente non separato, del diritto di proprietà, né del diritto di usufrutto, uso o abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del territorio Nazionale.

Per alloggio adeguato, ai fini del presente Regolamento, si intende:

- 1- Che sia composto da un numero di vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) pari a quelli della famiglia; é comunque considerato sempre idoneo un alloggio composto da cinque o più vani fermo restando la rispondenza ai requisiti igienico sanitari;
- 2- Che non sia stato dichiarato igienicamente non adeguato dall'autorità competente;
- 3- Che non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare;
- 3 - Di non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o finanziamento agevolato dallo Stato o da altro ente pubblico;
- 4 - Fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore al limite massimo indicato per gli interventi di edilizia agevolata per l'anno

2009, pari a 69.367,00 €, incrementato di euro 516,46 € per ciascun figlio a carico; il medesimo reddito non può essere inferiore a € 22.000; in caso di nucleo familiare monocomponente il limite inferiore di reddito viene fissato in € 17.000. Gli importi sopra indicati saranno rivalutati in base alla variazione annuale degli indici dei prezzi al consumo dal 2009.

Per nucleo familiare, ai fini del presente regolamento, si intende il dichiarante o la dichiarante, eventuale coniuge non legalmente separato o il convivente more uxorio ed i figli minorenni, ogni altro componente escluso.

Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno degli assegnatari, con l'esclusione dei redditi del nucleo familiare di provenienza.

Ai fini dell'accertamento del reddito si farà riferimento alla dichiarazione dei redditi presentata nell'anno precedente rispetto alla data di presentazione della domanda di partecipazione al bando, sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti il nucleo familiare.

## **10.5 Obblighi e cessione anticipata**

Ciascuna società Attuatrice si obbliga ad inserire negli atti di vendita degli appartamenti realizzati in forza del presente regolamento, le seguenti clausole:

- 1 Nel caso di vendita o locazione, entro i 5 anni dalla data di acquisto ed entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione, l'alloggio dovrà essere ceduto o locato a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti all'art. 5 e alle condizioni economiche riportate al punto 1 del presente articolo.
  
- 3- Gli alloggi non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, anche se la nuova destinazione risultasse urbanisticamente compatibile, per 10 anni dall'atto di prima assegnazione o, per gli alloggi eventualmente non assegnati tramite bando, per tutta la durata della convenzione urbanistica.

## **10.6 Procedure per la vendita degli alloggi e obblighi delle Società Attuatrici**

A garanzia del corretto adempimento e della trasparenza delle procedure, l'assegnazione degli alloggi avrà luogo in base alle disposizioni che saranno contenute in un "Avviso di avvio alla vendita degli alloggi residenziali in edilizia convenzionata" che verrà pubblicato a cura delle società attuatrici. E' obbligatoria la pubblicazione all'albo pretorio comunale.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione la Società Attuatrice è tenuta a trasmettere al Comune bozza-tipo di atto notarile per l'assegnazione degli alloggi redatta in conformità al presente Regolamento.

## **10.7 Commissione di Controllo**

Per il controllo e la verifica delle domande di partecipazione al bando al fine della formazione della graduatoria a punteggi, L'Amministrazione comunale di San Marcellino riconosce specifico ruolo al Responsabile del Procedimento.

## **10.8 Attribuzione dei punteggi**

La graduatoria a punteggi sarà redatta in base alla valutazione dei seguenti elementi, tra i quali L'Amministrazione comunale di San Marcellino potrà di volta in volta scegliere e sulla base dei quali dovranno essere valutate le domande di partecipazione ai singoli bandi:

### ***1. PUNTEGGIO PER RESIDENTI a DECORRERE DAL 5° ANNO:***

Per ogni anno completo di residenza continuativa nel Comune di San Marcellino:

(con un massimo di 25 punti) **da 0,5 a 1 punto**

### ***2. PUNTEGGIO PER GLI ALTRI SOGGETTI NON RESIDENTI:***

- purché già residenti nel Comune di San marcellino nei 25 anni precedenti

la domanda, anche senza continuità:

(per ogni anno di residenza, anche non continuativa, con un massimo di 15 punti)

**da 0,5 a 1 punto**

### ***3. PUNTEGGIO PER ATTIVITA' LAVORATIVA:***

chi pur non essendo residente svolge abituale attività lavorativa nel Comune di San Marcellino (tale requisito deve essere documentalmente dimostrato) e viene pertanto equiparato ai residenti (per ogni anno completo di attività lavorativa continuativa con un massimo di 10 punti) **da 0,5 a 1 punto**

### ***4. PUNTEGGIO PER FIGLI A CARICO:***

Nucleo familiare o persona singola che abbia figli a carico legittimi, naturali e/o adottivi:

per un figlio **da 5 a 10 punti**

per ogni figlio oltre il primo **da 10 a 25 punti**

### ***5. PUNTEGGIO PER ALTRE CATEGORIE DI FAMILIARI***

Nel caso di presenza nel nucleo familiare di figli o altri familiari a carico, portatori di handicap o non autosufficienti, dimostrato con idoneo attestato medico, si dovrà conteggiare un punteggio aggiuntivo per ogni soggetto di punti: **da 2 a 5 punti**

Nel caso di giovani coppie, dove il capo famiglia non superi i 35 anni, dovrà essere conteggiato un punteggio aggiuntivo di: **da 5 a 15 punti**

#### ***6. PUNTEGGIO PER DISAGIO ABITATIVO***

Nel caso di nucleo familiare con sfratto esecutivo (purché non intimato per morosità o derivante da occupazione senza titolo), compreso tra 6 mesi ed 1 anno dalla data del bando, viene assegnato un punteggio aggiuntivo di **da 5 a 20 punti**

#### ***7. PUNTEGGIO PER REDDITO***

Fino a € 35.000 **15 punti**

da € 35.001 a € 45.000 **10 punti**

da € 45.001 a € 55.000 **5 punti**

In caso di nucleo familiare monocomponente i suddetti importi per l'attribuzione dei punteggi saranno decrementati di € 5.000.

#### ***8. CRITERI CON PRECEDENZA***

Qualora due o più richiedenti abbiano conseguito lo stesso punteggio, la loro posizione in graduatoria verrà definita secondo i seguenti criteri di precedenza (elencati in ordine di importanza):

- nucleo familiare in condizioni di disagio abitativo;
- nucleo familiare al cui interno ci sia un portatore di handicap o familiari conviventi a carico (oltre 75 anni);
- nucleo familiare o persone singole con maggior numero di figli minorenni;
- nucleo familiare con la minore età complessiva dei coniugi;
- dalla data di presentazione della domanda e del relativo numero di protocollo.

## **10.9    Formazione della graduatoria**

I requisiti devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando. Il bando sarà del tipo aperto e la sua scadenza avverrà alla ultimazione delle disponibilità in assegnazione.

La graduatoria recante l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun richiedente ovvero gli eventuali motivi di esclusione, redatta dalla Società Attuatrice, dopo la verifica da parte del Responsabile del Procedimento comunale, verrà pubblicata all'Albo pretorio del Comune di San Marcellino per 15 giorni consecutivi.

## **10.10 Assegnazione**

L'assegnazione degli alloggi in vendita avverrà direttamente a cura della Società Attuatrice.

Parimenti, la cessione e le condizioni di pagamento degli alloggi, saranno concordate direttamente tra gli interessati e la Società Attuatrice.

L'Amministrazione comunale rimarrà del tutto estranea a qualsivoglia rapporto contrattuale insorto fra le parti, che saranno comunque obbligate al rispetto totale delle clausole contenute nel regolamento e nella convenzione urbanistica stipulata.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari degli alloggi di prendere possesso dei medesimi entro 6 mesi dalla data del relativo rogito notarile di acquisto.

Nel caso di rinuncia all'assegnazione per qualsiasi motivo espresso dall'acquirente lo stesso dovrà formalizzarlo sia all'Amministrazione Comunale sia alla Società Attuatrice.

La Società Attuatrice dovrà mettere a disposizione del futuro acquirente le planimetrie, i capitolati d'appalto contenenti le caratteristiche tecniche e materiche dell'alloggio, la bozza di atto notarile e tutti i dati relativi degli appartamenti posti in vendita e disponibili.

## **10.11 Durata**

La durata delle obbligazioni che le Società attuatrici assumono, sottoscrivendo la convenzione urbanistica recante l'obbligo di realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata, secondo i criteri stabiliti dal presente regolamento, è pari a quella stabilita per la medesima convenzione urbanistica ed ivi indicata.

Qualora alla scadenza del termine indicato come validità del bando di assegnazione, dovessero risultare alloggi invenduti tra quelli messi a disposizione, la Società Attuatrice avrà diritto a mettere gli alloggi in vendita in regime di libero mercato.

## **10.12 Obblighi delle Società Attuatrici e degli acquirenti gli alloggi**

E' fatto obbligo alle Società Attuatrici ed ai loro aventi causa a qualsiasi titolo di trasmettere al Comune di San Marcellino copia del preliminare di assegnazione e l'atto di vendita entro e non oltre 30 giorni dalla stipula dei medesimi. L'inosservanza di tale obbligo comporta la corresponsione al Comune di una penale pari ad € 500,00 per ogni singolo alloggio per il quale non e' stato rispettato il termine suddetto.

Resta comunque salvo l'obbligo del comune di dare avviso all'Autorità giudiziaria nel caso di false attestazioni o allegazioni documentali attestanti il falso possesso dei requisiti soggettivi.

L'inadempienza degli obblighi previsti nel presente regolamento, comporta oltre alla nullità degli atti in violazione ed in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, le seguenti sanzioni pecuniarie da versare al Comune di San Marcellino:

- penale pari al 10% del valore dell'alloggio, come indicato nell'atto di vendita/acquisto o nel bando per la formazione della graduatoria nel caso di alloggio invenduto, nel caso di violazione dell'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso residenziale per 10 anni dalla data di acquisto/vendita;
- penale dell'importo pari a cinque volte la differenza tra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento;
- penale pari a 10 volte la differenza tra i due prezzi nel caso di locazione dell'alloggio a prezzo superiore a quello determinato ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.

Le penali sopra citate dovranno essere versate, a semplice richiesta, dalla parte inadempiente entro e non oltre 60 giorni dalla notifica della contestazione.

Le richieste plurime di alloggi presentate dalla stessa persona, all'interno dello stesso bando, così come le richieste presentate da più di un membro dello stesso nucleo familiare, verranno considerate nulle.

La mancata presa di possesso e ottenimento della residenza entro 6 mesi dalla data dell'atto di acquisto dell'alloggio, comporterà la risoluzione dei relativi atti di cessione promossa dal comune di San Marcellino in seguito a specifica azione di vigilanza.

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nel presente regolamento, il Comune di San Marcellino provvederà a costituire in mora gli acquirenti e/o Le Società Attuatrici intimando loro mediante semplice comunicazione con lettera raccomandata con Avviso di ricevimento, di fornire spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate o addebitate, gli interessati al provvedimento di cui sopra avranno l'onere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento.

Scaduto tale termine il Comune di San Marcellino procederà secondo quanto indicato nel presente regolamento in termini di mancato adempimento alle obbligazioni.

## **Art.11 Formazione e suddivisione del piano comunale per l'Edilizia residenziale sociale comunale in comparti**

Il Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale sarà attuato mediante comparti che dovranno corrispondere almeno ad uno degli ambiti che l'ufficio andrà ad individuare in sede di compilazione della graduatoria temporale.

In caso di più istanze relative al medesimo ambito verrà considerata quale elemento per l'inserimento in graduatoria la prima per ciascun ambito.

Gli ambiti saranno individuati in relazione alle intestazioni catastali, a seguito di verifica dell'Ufficio, ed in considerazioni di parametri topografici. A tal proposito non è ammessa la frammentazione di compendi immobiliari afferenti alla medesima proprietà o derivanti da situazioni di precedente evidente fusione.

## **Art.12 Norme del piano**

### **12.1 Norme e prescrizioni generali**

Le presenti norme di attuazione del Piano di Edilizia Residenziale Sociale del Comune di San Marcellino integrano le vigenti Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale specificandone le deroghe derivanti dalla applicazione della legge regionale della Campania 28 dicembre 2009, n.19.

L'attuazione degli interventi, ai sensi della legge regionale della Campania n.16/2004, è subordinata alla preventiva formazione di un piano urbanistico attuativo.

Il Piano Urbanistico Attuativo può essere esteso ad un o più ambiti tra quelli individuati dal Piano stesso.

## 12.2 Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi dei Piani di Edilizia Residenziale Sociale del Comune di San Marcellino gli elaborati e le tavole di seguito indicati:

- Regolamento per formazione e gestione del Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale;
- Tav.RT Relazione Tecnica Descrittiva
- Tav.01 Inquadramento territoriale - scala 1: 10.000 ;
- Tav.02 Planimetria del Territorio Comunale - scala 1:5.000;
- Tav.03 Piano Regolatore Generale vigente - Zonizzazione Territorio Comunale - scala 1:5.000;
- Tav.04.1 Planimetria Catastali dell'Interventi – scala 1:5.000;
- Tav.04.2 Planimetria Catastali dell'Interventi – scala 1:5.000;
- Tav.05 Planimetria del territorio comunale con indicazione dei vincoli esistenti e di proposta – scala 1:5.000;
- Tav.06 Norme Tecniche D'Attuazione specifiche del Piano;
- Relazione sui vincoli;
- Relazione Geologica.

### **12.3 Attuazione**

Il Piano individua la quantità di aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune sia ai sensi del D.M. 1444/68 sia ai sensi dell'art.7 della legge regionale della Campania 29 dicembre 2009, n.19.

L'attuazione del Piano avviene mediante la approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo per ciascun ambito o per gruppi di ambiti e successivo rilascio di permessi di costruzione e/o S.C.I.A. nei limiti disciplinati dalla D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. In tale ultimo caso le prescrizioni contenute nei P.U.A. e nelle presenti N.T.A. assumono tutte valore prescrittivo.

#### **12.4 Opere di urbanizzazione primaria**

Trattandosi di aree in ambito urbano le opere di urbanizzazione primaria che si rendano necessarie all'uso saranno realizzate nella loro totalità dagli attuatori ed a loro esclusivo carico, senza alcuna possibilità di scomputo, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità delle previsioni dei Piani Urbanistici Attuativi che si andranno ad approvare e secondo le prescrizioni tecniche impartite dal Comune.

Tutte le attuazioni per raggiungere le condizioni minime per l'agibilità delle opere resta a totale carico degli attuatori.

## **12.5 Disciplina urbanistica**

L'attribuzione delle volumetrie sarà fissata dall'Ufficio, secondo le modalità sopra individuate, in sede di elaborazione della graduatoria temporale ed al pari sarà fissata la quantità di standards da rilasciare per ciascun ambito ai sensi e per gli effetti del D.M. 1444/68.

Saranno altresì individuati con la medesima formalità anche le quantità di volumi di residenze edificate (Volume ERS Ambito) che dovranno essere cedute al Comune di San Marcellino ai sensi del comma 2 dell'art.7 della legge regionale della Campania n.19/2009 e sue successive modifiche ed integrazioni e che si fissano pari al 5% della volumetria complessiva massima realizzabile nel comparto.

## **12.6 Aree fondiari per l'edificazione privata**

L'Ufficio, in esecuzione del presente Regolamento, provvederà a pubblicare le Planimetrie generali di intervento nelle quali saranno individuati ed indicati gli Ambiti. L'Ambito rappresenterà l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un Piano Urbanistico Esecutivo esteso all'intero Ambito. Il progetto del planovolumetrico dovrà essere redatto nel rispetto delle presenti norme riguardo alla volumetria massima consentita nel lotto ed alle sue destinazioni d'uso. Il permesso di costruzione potrà, invece, essere limitato a parte di tale Ambito.

Per ogni ambito saranno indicati complessivamente:

- gli identificativi catastali delle particelle che lo compongono con relativa superficie;
- le superfici delle aree a destinazione pubblica (D.M. 1444/68) che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune;
- la volumetria massima residenziale realizzabile di uso privato;
- la volumetria massima a destinazione terziaria di uso privato;
- la volumetria minima a destinazione Edilizia Residenziale Sociale che dovrà essere ceduta al Comune di San Marcellino.

La volumetria totale ammissibile sul lotto, qualora quest'ultimo sia formato da più proprietà, dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari interessati in misura proporzionale alla rispettiva superficie catastale. Allo stesso modo dovrà procedersi per il riparto delle superfici fondiari e per le volumetrie.

La cessione delle aree a destinazione pubblica dovrà avvenire come fissato dallo schema di convenzione.

La cessione delle volumetrie edificate destinate ad Edilizia Residenziale Sociale dovrà avvenire prima della richiesta di agibilità per il relativo lotto di esecuzione e la sua quantità dovrà essere ripartita per lotto in modo proporzionale alla volumetria che si va a realizzare.

Per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza (zone agricole), quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765).

## **12.7 Norme transitorie e procedure di attuazione**

I Piani Urbanistici Attuativi per gli Ambiti individuati dovranno essere presentati al Comune di San Marcellino per la loro approvazione entro e non oltre il termine perentorio di 45 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del presente Regolamento all'Albo Pretorio del Comune di San Marcellino e sul suo sito internet.

Dopo la approvazione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere firmata la relativa Convenzione nel termine perentorio di giorni 30 (trenta). Alla firma della Convenzione dovrà essere corrisposto un acconto sugli Oneri Concessori (Oneri di Urbanizzazione ed Oneri commisurati ai Costi di Costruzione) pari al 30% dell'importo massimo totale derivante dall'integrale sfruttamento della capacità edificatoria dell'Ambito come individuata dal Piano Urbanistico Attuativo e la quota parte afferente l'Ambito degli oneri tecnici che il Comune di San Marcellino ha sostenuto e dovrà sostenere per la redazione del Presente Regolamento e del Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale.

In caso di mancato rispetto di uno dei due termini perentori sopra indicati il titolare dell'Ambito decade automaticamente dal diritto di attuazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale riproporre una variante ai Piano di comparto di Edilizia Residenziale Sociale volta, attraverso l'individuazione di ulteriori aree di intervento, al soddisfacimento del fabbisogno di ERS come individuato ed approvato dal Consiglio Comunale.

### **Art.13 Formazione dei piani urbanistici attuativi**

L'Amministrazione Comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il Piano di Edilizia Residenziale Sociale e con i piani di settore comunali.

Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio comunale per trenta giorni e lo trasmette all'Amministrazione Provinciale per eventuali osservazioni.

La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione all'albo pretorio o di trasmissione all'Amministrazione Provinciale, se successivo.

Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

#### **Art.14 Attuazione e validità dei piani urbanistici attuativi**

Ai sensi del comma 5 dell'art.16 della legge, 17 agosto 1942, n.1150 gli interventi previsti dal Piano Urbanistica Attuativo devono essere completati nel termine perentorio di 10 anni.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato esso non abbia trovato avvio nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, può accogliere le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modificano la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dalla Giunta Comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al precedente capitolo.

**Art. 15 Schema di convenzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

*Schema convenzione urbanistica*

**COMUNE DI SAN MARCELLINO  
Provincia di Caserta**

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto Segretario Comunale di San Marcellino, Ufficiale rogante, dottor \_\_\_\_\_, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si sono costituiti i Signori:

– \_\_\_\_\_, nat\_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_,  
resident\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
in qualità di titolar\_\_ della proprietà delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di San Marcellino (Provincia di Caserta), individuate ai mappali nn. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ del N.C.T.;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti", da una parte;

e

il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente responsabile dell'Area Urbanistica ed A.T., pro tempore, del Comune di San Marcellino, con sede in San Marcellino alla \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

**PREMESSO**

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- b) che per le stesse, a seguito della legge regionale della Campania n.19/2009, venne richiesto l'inserimento nel Piano di Edilizia residenziale Sociale ai sensi del comma 2 dell'art.7;
- c) che le aree interessate sono inserite nel Piano Comunale di Edilizia Residenziale Sociale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed inserite nella graduatoria di cui alla Determinazione Dirigenziale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- d) che ai sensi della legge regionale per la Campania n.16/2004 come modificata dalla legge regionale n.1/2011 l'attuazione del comma 2, art.7, non costituisce variante allo strumento urbanistico generale e che essa è sottoposta alla procedura di formazione di un Piano Urbanistico Attuativo;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

## **VISTO**

- il progetto di lottizzazione con i relativi allegati, presentato dai progettisti incaricati ed acquisito al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che prevede un intervento con le seguenti caratteristiche di superficie e di volume:  
Volume massimo di progetto (V) = \_\_\_\_\_ mc.;  
Superficie Territoriale (St) = \_\_\_\_\_ mq. di cui \_\_\_\_\_ mq. per viabilità, di cui mq. \_\_\_\_\_ per standards e di cui mq. \_\_\_\_\_ di superficie fondiario.
- la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con cui è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo;
- che il Piano Attuativo rimase in pubblicazione dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con cui è stato definitivamente approvato il Piano Urbanistico Attuativo;
- il Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ pubblicato sul B.U.R.C.;
- L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136;
- La legge regionale della Campania n.16 del 2004;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali corrispondenti a ciascuno degli interventi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I lottizzanti sono obbligati, ciascuno per quanto di competenza all'intervento di pertinenza, per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti 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 già prestate dai lottizzanti 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.

4. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione ricadono tutte a carico dei lottizzanti. A tal proposito si stabilisce che gli importi necessari alla copertura finanziaria degli incarichi professionali assegnati nella presente procedura dovranno essere versati dai lottizzanti al Comune di San Marcellino alla sottoscrizione della presente convenzione. In alternativa è ammessa la presentazione della corrispondenti fatture quietanzate dei tecnici incaricati.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione ai lottizzanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le eventuali opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 6 (sei) mesi. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 4.

3. Tutte le opere di urbanizzazione previste dai progetti, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi.

4. Il formale trasferimento della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene entro mesi sei dalla stipula della presente convenzione fermo restando che fin dalla stipula del presente atto il Comune è immesso nella proprietà delle aree, come previsto all'articolo 13. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. La proprietà delle opere destinate ad ERS è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. La cessione dovrà comunque essere effettuata entro e non oltre 24 mesi dalla firma della presente convenzione.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards) e per E.R.S., in forma gratuita, a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere. Il comune, come sopra detto, è comunque immesso nella disponibilità delle aree dalla data di sottoscrizione del presente atto.

La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che fa parte integrante del progetto di lottizzazione.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione.
2. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.C. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo n.152/2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.
6. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo.
7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20

ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico la cessione dei suoli per la realizzazione dell'urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano di lottizzazione.
2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere da realizzare sulle aree destinate ad E.R.S. e previste dal piano di lottizzazione. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

#### **ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD**

1. Le aree di cessione in conto standard che competono al piano di lottizzazione, sono quantificate negli elaborati progettuali e commisurate ai sensi e per gli effetti del Decreto Interministeriale n.1444/68. Per l'intervento a) si fissano in mq. \_\_\_\_\_ mentre per l'intervento ERS pubblico si fissano in mq. \_\_\_\_\_;
2. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### **ART. 8 – COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

1. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:
  - a. che il valore delle opere di urbanizzazione primaria non potrà essere riassorbito da esenzione al versamento degli oneri di urbanizzazione ed alla firma della presente convenzione sarà dovuto un versamento pari al 30% dell'importo pari alla somma degli oneri di urbanizzazione e gli oneri commisurati ai costi di costruzione corrispondenti alla massima potenzialità edificatoria del comparto;
  - b. che al momento della formazione del titolo edilizio esecutivo, Permesso di Costruire o S.C.I.A., la ditta lottizzante provvederà al pagamento di una somma pari alla differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto, in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei titoli edilizi, e l'importo già versato alla stipula della presente convenzione per tale causale;
2. Gli importi di cui al precedente comma saranno versati dalla ditta lottizzante al momento del rilascio del permesso di costruire e/o di presentazione di S.C.I.A..
3. Resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione a carico della ditta lottizzante, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire e/o di presentazione della SCIA.

## **ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle eventuali opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a € \_\_\_\_\_, come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, oltre I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo e spese per allacciamenti.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 50 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino al \_\_\_\_\_, ciascuno per quanto di propria competenza.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

## **ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo;
2. L'efficacia e dei permessi di costruire o delle S.C.I.A., in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/01, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A..
3. Per le costruzioni assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 11 – VARIANTI**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano di lottizzazione, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino il numero degli accessi ai lotti.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento e/o la riduzione del numero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico, e fatta salva l'impossibilità di aumentare il numero di accessi già previsti.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 12 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura dei Lottizzanti.
2. I lottizzanti, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata , su indicazione conforme fornita dal collaudatore.
3. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza dei lottizzanti, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione.

**ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE, DI STANDARD E DESTINATE AD ERS**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie, le aree per attrezzature pubbliche (standard) e le aree ERS previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nei grafici del Piano Urbanistico Attuativo che si allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale sub \_\_).
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la 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 i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree 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 assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti.
7. I lottizzanti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

**ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico dei lottizzanti sino alla consegna delle stesse.

**ART. 15 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 3 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

**ART. 16 – E.R.S.**

1. Le opere previste in progetto quali Edilizia Residenziale Sociale dovranno essere consegnate al Comune di San Marcellino, complete in ogni loro parte, comunque entro e non oltre la richiesta dei agibilità.

**ART. 17 – SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

**ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione della legge regionale della Campania n.19/09.

Letto, confermato e sottoscritto.

San Marcellino, li \_\_\_\_\_

I Lottizzanti \_\_\_\_\_

Per il Comune di San Marcellino \_\_\_\_\_

## Art. 16 – Oneri Tecnici

Sono da ripartire, in proporzione tra i soggetti attuatori in relazione al volume in attuazione, i costi tecnici che l'Amministrazione Comunale andrà a sostenere.

Essi sono preventivabili per quanto attiene la redazione del Piano generale, comunque qualificato come PUA, sia nella sua fase preliminare relativa agli allegati alla presente relazione che nella redazione del collegato relativo Regolamento, sia nella fase definitiva successiva alla formazione della graduatoria e compilazione delle planimetrie definitive.

Tali prestazioni vengono redatte dall'ufficio e pertanto ad esse si applica il disposto del comma 6 dell'art.92 del Decreto Legislativo n.163/06 che prevede un pagamento per incentivazione interna pari al 30% della parcella professionale corrispondente che si allega alla presente relazione.

Rimane la necessità di attribuzione di un incarico esterno per la verifica catastale delle istanze presentate con una stima di costo di € 150,00 per particella con una valutazione preventiva su n.250 particelle.

Da quanto sopra esposto discende il seguente quadro economico riepilogativo della spesa:

Onorario per prestazione professionale di redazione del Piano urbanistico in fase preliminare (riduzione al 30% ex comma 6 art.92 D.Lgs. 163/06)	€ 22.719.64
Onorario per prestazione professionale di redazione del Piano urbanistico in fase definitiva (riduzione al 30% ex comma 6 art.92 D.Lgs. 163/06)	€ 30.529.09
Prestazione professionale per accertamento e verifica catastale delle richieste stimate in 250 particelle catastali (IVA e CNPAIA incluse)	€ 47.190.00
<b>TOTALE ONERI TECNICI</b>	<b>€ 100.438.73</b>

Il progettista  
(Dott.Ing.Gennaro Pitocchi)