



COMUNE DI SANT'ANTIMO
Provincia di Napoli
Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 05 DEL 29.02.2012

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione tipo per edilizia residenziale convenzionata ex art. 18 D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 c.6 L.R. 19/2009.

L'anno duemiladodici e questo giorno ventinove del mese di febbraio alle ore 18,45 nell'aula delle consuete adunanze presso la S.M. Giovanni XXIII, a seguito di invito diramato dal Presidente in data 17.02.2012 prot. 5421 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria e pubblica, di 2^ convocazione.

Presiede la seduta il Presidente Di Lorenzo Francesco.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti, al momento della discussione dell'argomento di cui all'oggetto, n. 27 e assenti n. 4 sebbene invitati, come segue:

n. ord	Cognome e nome	pre-senti	as-senti	N. Ord	Cognome e Nome	pre-senti	As-senti
1	PIEMONTE FRANCESCO	X		17	PETITO SANTO	X	
2	CEPARANO CARLO	X		18	MAZZEO FRANCESCO	X	
3	MARINIELLO IMMACOLATA	X		19	PEDATA FERDINANDO 1958	X	
4	DI LORENZO FRANCESCO	X		20	PEDATA MICHELE	X	
5	GUISCARDO DOMENICO		X	21	RUSSO DOMENICO ANTONIO ANTIMO		X
6	FERRIERO LEOPOLDO	X		22	CHIARIELLO SANTO	X	
7	DI SPIRITO FRANCESCO	X		23	FERRARA ANTONIO	X	
8	DI DONATO RAFFAELE	X		24	ANGELINO MASSIMILIANO	X	
9	PUCA RAFFAELE		X	25	DI LORENZO LUIGI	X	
10	PETRONE GAETANO	X		26	FLAGIELLO FRANCESCO		X
11	GRAPPA RAFFAELE	X		27	VERRONE MARIO	X	
12	ESEMPIO FRANCESCO	X		28	GUARINO FRANCESCO	X	
13	DI SPIRITO ANTIMO	X		29	DI GIUSEPPE PASQUALE	X	
14	MORLANDO FRANCESCO	X		30	GIACCIO GIOVANNI	X	
15	PEDATA FERDINANDO 1965	X		31	MARONE RAFFAELE	X	
16	CAPPUCCIO NELLO	X					

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Patrizia Magnoni incaricato della redazione del verbale. Il Presidente, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OMISSIS

COMUNE DI SANT'ANTIMO

PROVINCIA DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione tipo per edilizia residenziale convenzionata ex art. 18 D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 comma 6 L.R. 19/2009.

IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE

Premesso che:

- gli interventi di edilizia abitativa convenzionata sono disciplinati dalla vigente normativa statale, Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. n°380/2001;
- in particolare l'art. 17 del richiamato DPR 380/2001 (già art. 7 L. 10/77), al comma 1, dispone che nei casi di edilizia abitativa convenzionata il titolare del Permesso di Costruire si deve impegnare, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della "convenzione-tipo" prevista dall'articolo 18;
- l'art. 18 del DPR 380/2001 (già art. 8 L. 10/77) dispone che *"Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali ... omissis ..."*
- la Regione Campania ha approvato lo schema di convenzione-tipo di cui all'art. 8 della Legge 10/77 con delibera di Consiglio Regionale n°102/2 del 28/07/1977 (pubblicata sul B.U.R.C. del 12/09/1977), peraltro già fatta propria dal Consiglio Comunale di Sant'Antimo (ai fini dell'art. 34 della L. 47/85) con delibera n°75 del 27/07/1996;

Considerato che:

- la Legge Regionale n°19 del 28/12/2009, come modificata dalla L.R. n°1 del 05/01/2011, concernente "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa", c.d. "Piano Casa regione Campania", prevede all'art. 7, comma 6, che *"Nelle aree urbanizzate con le esclusioni di cui all'articolo 3, per edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici e residenze o alloggi di servizio che non abbiano goduto dei benefici contributivi, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con una previsione a edilizia convenzionata in misura non inferiore al venti per cento del volume dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche tecnico-prestazionali di cui al comma 4 dell'articolo 4 o del comma 5 dell'articolo 5"*;

Preso atto del Parere Definitivo del Consiglio di Stato, Sezione II, adunanza del 05/11/2003, Affare 2199/2002, che precisa: *"... Ora non v'è dubbio che il carico urbanistico per uffici presenta in concreto una maggiore incidenza rispetto a quello per civili abitazioni posto che sull'area si concentra, quanto meno, un maggiore afflusso di persone in veste di abituali fruitori dell'unità immobiliare e di soggetti che vi si recano per le ordinarie attività connesse agli uffici stessi, determinando fenomeni di sovraccarico nei parcheggi e nell'uso dei servizi comuni ..."*;

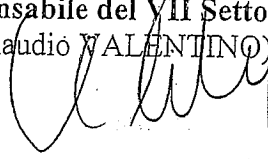
Visto l'allegato schema di convenzione-tipo all'uopo predisposto dal Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia Privata e ritenuto meritevole di approvazione;

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) Di approvare le premesse che per l'effetto devono qui ritenersi integralmente trascritte;
- 2) Di approvare l'allegato schema di convenzione-tipo comunale per interventi di edilizia abitativa, redatto ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR n°380/2001, da utilizzare per gli interventi ai sensi dell'art.7, comma 6, L.R. 19/2009 (testo vigente);
- 3) Di autorizzare il competente Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia Privata alla sottoscrizione della convenzione come sopra approvata, nonché alla predisposizione (e successiva approvazione) dell'Avviso Pubblico e degli ulteriori atti connessi e consequenziali;
- 4) Ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.lg. n°267/2000, di rendere la presente delibera immediatamente esecutiva, con apposita e separata votazione.

Il Responsabile del VII Settore
(ing. Claudio VALENTINO)



Illustra l'Assessore Salvatore Castiglione;

Entrano i consiglieri Ferrara, Esemplio, Petrone, Grappa e Chiariello;

Presenti 27 Assenti 4

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta del Responsabile del VII° Settore img. Claudio Valentino allegata alla presente;

Vista la nota prot. n. 0006537 del 27,02,2010 con cui i Consiglieri Cappuccio, Ferriero, Verrone, Di Spirito, Pedata Ferdinando 1965 e Pedata Michele presentano emendamenti alla suddetta proposta;

Visto il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 – comma 1 del D.Lgs 267/2000 del Responsabile del VII Settore urbanistica/Edilizia in cui lo stesso propone delle prescrizioni necessarie al fine della validità dell'atto.

Visto il parere di legittimità espresso dal Segretario Comunale;

il consigliere Cappuccio chiede che venga messa a votazione la proposta comprensiva degli emendamenti presentati e dalle prescrizioni redatte dall'ufficio urbanistica ;

Uditi gli interventi integralmente riportati nell'allegata registrazione;

Il Presidente mette a votazione il punto all'o.d.g. così come richiesto dal consigliere Cappuccio;

Presenti 27 assenti 4;

Favorevoli 21 Astenuti 6

A maggioranza dei voti resi nei modi di legge;

DELIBERA

DI Approvare la proposta di deliberazione a firma del Responsabile del VII° Settore Ing. Claudio Valentino;

Approvare lo schema di convenzione tipo comunale per interventi di edilizia abitativa, redatto ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380 / 2001, da utilizzare per gli interventi ai sensi dell'art. 7 comma 6 L.R. 19/2009;

Approvare gli emendamenti proposti con nota prot. 0006537 del 27,02,2010 dai consiglieri su indicati, con le prescrizioni proposte dal Responsabile Ing. Valentino con nota prot. 6702 del 28,02,2012.

Di Autorizzare il competente Responsabile del Settore Urbanistico alla sottoscrizione della convenzione come sopra approvata, nonché alla predisposizione (e successiva approvazione) dell'avviso pubblico e degli ulteriori atti connessi e consequenziali.

Si allegano:

- *Copia schema di convenzione;*
- *Presentazione proposta emendamenti nota prot. 0006537;*
- *Parere regolarità tecnica Ing. Claudio Valentino;*
- *Parere legittimità Segretario Comunale nota prot. 6694 del 28,02,2012 e 6776 del 29,02,2012;*
- *Copia del Verbale della Commissione Consiliare prot. 6292 del 24,02,2012;*

CONVENZIONE TIPO

RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA AI SENSI
DEGLI ARTICOLI 17 E 18 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, (EX ART. 7 E 8 DELLA LEGGE 10/77)
ATTINENTE ALLA ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE REG. N. ____ DEL ____/____/2011 PROT. N. ____

L'anno duemila____, il giorno ____ del mese di _____, nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, dott. _____, Segretario Comunale del Comune di Sant'Antimo (NA), autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

A) _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, domiciliato per la carica presso la Sede municipale di Sant'Antimo (NA), il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del comune predetto che rappresenta nella sua qualità di _____, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n.267/2000 ed in esecuzione della deliberazione di seguito indicata, codice fiscale 90002510619; di seguito sarà chiamato "**Amministrazione**";

B) Sig. _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____, residenti in _____ alla Via _____ n°____, il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario esclusivo degli immobili ed intestatario del rilasciato P.d.C.n°____ del _____, identificato a mezzo di _____ n°____, rilasciata da _____;

di seguito sarà chiamato "**Concessionario**";

Di comune accordo le parti come sopra costituite, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

Ovvero

Assistito dai testimoni noti ed idonei:

-

-

P R E M E S S O

- che il **Concessionario** Sig. _____, come sopra generalizzato, è proprietario dei lotti di terreno censiti in N.C.T. al Foglio __ particelle ____ (della superficie catastale di ____mq.);
- che su detti lotti il **Concessionario** presentò istanza di Permesso di Costruire (pratica edilizia n°____ prot.n°____ del _____), favorevolmente istruita dal Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia Privata in data _____, per cui gli venne rilasciato Permesso di Costruire n°____ del _____;

- che ad oggi risulta realizzato un corpo di fabbrica (*adattare al caso di specie*) composto da seminterrato, piano terra, primo,, con destinazioni d'uso ad autorimessa (entro terra e box auto al p.T), commerciale (al piano terra), direzionale con alloggi di servizio (ai piani in elevazione), immobile distinto in catasto al foglio n° ___ particella n° ___ sub. _____;
- che in data _____ il **Concessionario** ha presentato al Comune di Sant'Antimo (NA), prot.n° ___, la istanza del Permesso di Costruire (pratica edilizia n° ___), per l'intervento straordinario relativo al mutamento della destinazione d'uso ai fini abitativi, con una previsione ad edilizia convenzionata nella misura non inferiore al 20% del volume dell'edificio, in corso di completamento, in applicazione dell'art.7 comma 6 della Legge Regionale n°19/2009 come modificata dalla Legge Regionale n°01/2011 "Piano Casa", dell'intero piano primo e della parziale consistenza immobiliare posta al piano (*adattare al caso di specie*) facente parte del corpo di fabbrica ad uso commerciale-direzionale sito alla Via _____, assentito giusto Permesso di Costruire n° ___ rilasciato il _____;
- che la pratica di che trattasi è dotata dei seguenti elaborati (*adattare al caso di specie*):
 1. stralcio della copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale e stralcio catastale aggiornato, con l'esatta indicazione del lotto,
 2. stralcio del PRG (in scala non inferiore a 1/5000) e del piano particolareggiato,
 3. planimetria d'insieme in scala 1/500 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale,
 4. documentazione fotografica dello stato di fatto e/o dei luoghi interessati dall'intervento,
 5. piante dei vari piani in scala non inferiore a 1/100,
 6. almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica,
 7. tutti i prospetti a semplice contorno in scala non inferiore a 1/100;
 8. schemi degli impianti tecnologici (sia esterni sia interni alla costruzione),
 9. documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto, nonché impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi,
 10. relazione tecnica illustrativa,
- che la pratica è stata favorevolmente istruita con istruttoria prot.n° _____ del _____;
- che l'edilizia convenzionata comporta l'applicazione dell'art.17, primo comma, del DPR 380/2001, per cui è necessaria la sottoscrizione di una convenzione che disciplini i rapporti fra il **Concessionario** e la **Amministrazione** come da convenzione tipo di cui all'art.18 del Decreto stesso;
- che il **Concessionario**, in riferimento al Permesso di Costruire da rilasciarsi, invocando l'art.7 comma 6 della L.R. n°19/2009 testo vigente, deve impegnarsi ad applicare i prezzi di vendita e



canone di locazione non superiori a quelli determinati in base alla convenzione-tipo approvata dalla Regione Campania ai sensi dell'art. 8 della legge 28/01/1977 n°10 (oggi art. 18 DPR 380/2001) pubblicata sul B.U.R.C. del 12/09/1977 e fatta propria dal Comune di Sant'Antimo con delibera di Consiglio Comunale n° ____ del ____;

- che detti prezzi oggi sono determinati dal Decreto Dirigenziale n°7 del 14 gennaio 2009 (B.U.R.C.n°18 del 16/03/2009) per il quale il valore massimo per Sant'Antimo (NA) è pari, per nuove costruzioni, a € 1.783,50/mq di Superficie Complessiva;

-che il **Concessionario** liberamente accetta, quale valore massimo di vendita, € 1.070,10-, riducendo del 40% il valore del precedente capoverso;

VISTO che il **Concessionario** ha regolarmente pagato le quote del contributo afferente gli Oneri Concessori della pratica di cui al precedente Permesso di Costruire n° ____ del ____;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

Gli alloggi a convenzionarsi sono i seguenti:

1) Immobile distinto in catasto al foglio n. __, particella n. __, piano __, sub. __;

Tipo A: Superficie Utile: mq. ____;

Superficie non residenziale: ____ mq.

Superficie parcheggio: ____ mq.

Superficie Complessiva = $Su + 60\% (Snr + Sp) =$ ____ mq.

2) Immobile distinto in catasto al foglio n. __, particella n. __, piano __, sub. __;

Tipo B: Superficie Utile: mq. ____;

Superficie non residenziale: ____ mq.

Superficie parcheggio: ____ mq.

Superficie Complessiva = $Su + 60\% (Snr + Sp) =$ ____ mq.

.....

n) Immobile distinto in catasto al foglio n. __, particella n. __, piano __, sub. __;

Tipo X: Superficie Utile: mq. ____;

Superficie non residenziale: ____ mq.

Superficie parcheggio: ____ mq.

Superficie Complessiva = $Su + 60\% (Snr + Sp) =$ ____ mq.

Le parti danno atto che l'insieme degli immobili sopra descritti supera la quota del 20% del volume dell'edificio.



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

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

- a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico- ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale (deliberazione G.R.C. n°145 del 12/04/2011 "Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici", pubblicata sul B.U.R.C. n°24 del 18/04/2011) sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica n°380/2001, dell'intervento realizzato;
- b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al decreto ministeriale n°236/1989, attuativo della legge 9 gennaio 1989, n°13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che comunque non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

Articolo 2 - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi di cui al precedente articolo 1 è stabilito in € 1.070,10 / mq. di Superficie Complessiva, valore stabilito di intesa tra le parti ed uguale al 60% di quello della Determina Dirigenziale n°7 del 14 gennaio 2009 prima citata, concernente gli "Aggiornamenti dei limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata".

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

N.	Identificazione	Costo unitario (€/mq) ¹	Sup. Compl. (mq)	Costo tot. (€)
1	F. __ num. __ sub. __			
2	F. __ num. __ sub. __			
...	F. __ num. __ sub. __			
n	F. __ num. __ sub. __			

¹ N.B.: Uguale o minore del valore di € 1.070,10 / mq.



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

a) Superficie utile abitabile (Su): Si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cave, di impianti. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile. Per le nuove costruzioni la sup. utile massima abitabile, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non deve essere superiore a mq 110,00. La superficie eccedente sarà a totale carico del **Concessionario**.

b) Superficie non residenziale (Snr) – Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala (*comutate per ogni piano*) e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile (Su). Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla somma delle superfici utili (Su) dell'organismo abitativo. Di tale 45% almeno l' 8% dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte da realizzarsi ai piani terra o in seminterrato o in sottotetti con altezza media massima di 2,00 ml, o al piano per soggetti portatori di handicap.

c) Superficie parcheggi (Sp) - Si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo abitativo. La superficie per autorimesse o posti macchine, ai sensi dell'art.2 della L. 122/89, è stabilita nel limite minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Snr (45% della Su) è a totale carico dell'operatore.

d) Superficie complessiva. Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi: **Sc = Su + 60% (Snr+Sp)**

Il prezzo di cessione degli alloggi stabilito nella presente Convenzione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo negli anni successivi.

Articolo 3 - Determinazione dei canoni di locazione.

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

N.	Identificazione	Canone unitario di locazione (€/mq) ²	Sup. compl. (mq)	Canone annuo tot. di locazione (€)
1	F. __ num. __ sub. __			
2	F. __ num. __ sub. __			
...	F. __ num. __ sub. __			
n	F. __ num. __ sub. __			

pari al **2%** (due per cento) del costo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata dalle leggi dello stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione stessa.

Articolo 4 - Clausole Penali

Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente Convenzione prima del rilascio del certificato comunale di agibilità. In caso di inosservanza di tale pattuizione il **Concessionario** sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.

Poiché il **Concessionario** che stipula con la **Amministrazione** la presente convenzione, conforme alle disposizioni di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. n°380/2001 (ex artt.7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n°10), è titolato all'ottenimento del particolare cambio di destinazione d'uso previsto dall'art.7 comma 6 della L.R.n°19/2009, come modificata ed integrata dalla L.R.n°1/2011, il **Concessionario**, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi, è tenuto al ripristino alla originaria funzione di tutte (non solo quelle convenzionate) le unità immobiliari ad "uffici", considerandosi nullo tutto quanto autorizzato come cambio di destinazione d'uso con il permesso di costruire richiesto.

Articolo 5 – Oneri concessori

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

² N.B.: Uguale o minore del valore di € 1.070,10 / mq x 2% = 21,40 € / mq (annuo).

- 
- a) in merito ai costi di costruzione, essi si intendono già completamente saldati con il precedente Permesso di cui prima, e nulla è più dovuto;
- b) in merito agli oneri di urbanizzazione, essi si computeranno per la parte oggetto di convenzionamento secondo l'aliquota vigente di "edilizia convenzionata", e per la parte oggetto di cambio di destinazione d'uso secondo l'aliquota "interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso". In ogni caso gli oneri di urbanizzazione non potranno essere inferiori a € 2.500,00 per appartamento.
- c) il nuovo Titolo Abilitativo Edilizio, relativo alla nuova destinazione, sarà rilasciato solo a seguito di conclusione del procedimento di assegnazione delle unità immobiliari destinate ad edilizia convenzionata.

Articolo 6 – Vigilanza sulle costruzioni convenzionate

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

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

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

Articolo 7 – Trasferimento del Permesso di Costruire

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

Il titolo che consente il trasferimento del permesso deve essere presentato alla **Amministrazione** e deve contenere esplicita dichiarazione d'obbligo con la quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le sue clausole.

Gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del **Concessionario** relativamente a tutti i diritti oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.



Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

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

Articolo 8 - Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi

Il **Concessionario**, in conformità dello schema di convenzione già approvato in Consiglio Comunale con delibera n°36 del 29/09/2011, si obbliga a destinare le unità abitative da cedere in proprietà o da cedere in locazione di cui all'articolo 1 a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a. Possedere cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani, se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione dell'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
- b. Assenza in testa al soggetto di precedente assegnazione in locazione ovvero in proprietà originaria o derivata, immediata o con patto di futura vendita, di alloggio costruito con il concorso, contributo o col finanziamento agevolato in qualsiasi forma concessi dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, né che abbiano beneficiato del contributo individuale, in tutto il territorio nazionale, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito o venga restituito all'Ente gestore o sia stato espropriato per pubblica utilità senza dar luogo al risarcimento del danno;
- c. possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n°19 del 14/08/1997-.

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

Sono individuati come assegnatari prioritari: le giovani coppie; i nuclei familiari con disagio abitativo o che siano in attesa di un figlio per stato di gravidanza attestato o con almeno un componente il nucleo familiare che abbia invalidità non inferiore al 67%.

Ai fini della presente convenzione si intendono "giovani coppie" quelle che hanno contratto matrimonio da non più di un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o quelle per le quali la pubblicazione di nozze sia avvenuta non prima di sei mesi dalla data della presente convenzione. Si intende altresì per "nucleo familiare": la famiglia anagrafica costituita da un persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi; fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino



al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione del presente bando e sia dimostrata nelle forme di legge.

I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dalla **Amministrazione** di concerto con il **Concessionario** stesso ed approvato dall'**Amministrazione**, ovvero dalla graduatoria definitiva aggiornata del bando per l'assegnazione di alloggi ERP L.R. n°18/97, di cui è in possesso l'**Amministrazione**, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti. Il **Concessionario** ed i loro eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente convenzione, sono obbligati, con oneri ad esclusivo loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle altre formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto / locazione, dandone notizia all'**Amministrazione**. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

Articolo 9 - Durata della Convenzione

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni trenta.

Articolo 10 - Registrazione e trascrizione

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

Il presente atto viene registrato e trascritto nelle forme di legge con rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto quest'atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Fatto in triplice copia, letto, confermato e sottoscritto:

Il Rappresentante dell'**Amministrazione**

Il Concessionario

Il Segretario comunale



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli

Via Roma, 168 - 80029 Sant'Antimo - Tel.: (081) 8329111

VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Prot. n° 6102 del 28/02/2012

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco

E p.c. Al Segretario Generale

PARERE di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

Il Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

in riferimento agli emendamenti alla proposta di deliberazione avente ad oggetto “Approvazione schema di convenzione tipo per l’Edilizia residenziale Convenzionata ex art. 18 del DPR 380/2001, per uso art. 7 c.6 L.R. n°19/2009”, presentata dai Consiglieri Comunali Nello CAPPUCCIO + 6,

esprime i seguenti pareri:

Punto 1): non si ritiene di dover esprimere alcun parere di regolarità tecnica, per la seguente motivazione: la modifica del prezzo massimo di vendita (purché sempre minore del valore di cui al Decreto Dirigenziale n°7 del 14 gennaio 2009) rientra tra le considerazioni di carattere sociale, e non certamente tecniche, su cui ha competenza il VII Settore,

Punto 2): **FAVOREVOLE**, solo con la seguente prescrizione:

Al termine del punto c) dell'art.5, nella nuova versione proposta, aggiungere: “Nell’ambito della vigilanza che l’Amministrazione è obbligata ad effettuare ai sensi dell’art.6, la mancata presentazione di contratti di locazione (o di vendita) ai prezzi definiti nei precedenti appositi articoli, nei sei mesi successivi alla data di rilascio del Permesso di Costruire, comporta la nullità del Permesso rilasciato stesso come previsto dall’art. 4”.

Motivazione: la Amministrazione deve essere garantita sull’utilizzo ai fini di Edilizia Residenziale Convenzionata degli alloggi convenzionati, cautelandosi nei confronti del Concessionario contro il loro mancato utilizzo. La assenza di probabili interlocutori non è prevista, atteso che lo stesso emendamento successivo parla sia di “avviso pubblico” sia di “scelta dalla graduatoria esistente” di cui è in possesso questo Ente.

Punto 3): notando che non sembrano esservi grandi differenze tra la versione originaria ed il testo proposto in emendamento, si esprime parere **FAVOREVOLE**, solo con la seguente prescrizione:

La frase dell’emendamento va completata con la seguente aggiunta: “Con il termine “scegliere” si intende: scorrere la graduatoria nell’ordine, saltando solo coloro che non sono disposti all’acquisto e/o alla locazione ai prezzi fissati nella presente convenzione, nell’ambito dei nuclei familiari adeguati alla dimensione dell’alloggio”.

Motivazione: la Amministrazione deve essere garantita che ogni cittadino, incluso in una graduatoria esistente (definitiva ex L.R. 18/1997) o a redigersi (avviso pubblico a pubblicarsi), abbia la concreta possibilità di utilizzo di un alloggio di Edilizia Residenziale Convenzionata, senza che il concessionario possa operare a sua discrezione o arbitrio.

Il Responsabile del Settore
(ing. Claudio Valentino)



COMUNE DI SANT'ANTIMO
DATA ARRIVO 27-02-2012
N.PROT. 0006537
del 27-02-2012
CAT. 1 CL. 2 FASC. 5



Sant'Antimo li, 27/02/2012

All'Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di Sant'Antimo

Dott. Francesco Piemonte

All'Ill.mo Presidente del C.C. del Comune di Sant'Antimo

Francesco Di Lorenzo

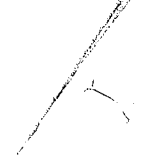
Oggetto: Presentazione di proposte emendamenti, ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale approvato con Delibera Consiliare n. 40 del 9/05/2000, in merito ai punti 4 e 6 dell'O.d.g. del Consiglio Comunale del 27/02/2012

I sottoscritti firmatari, in qualità di consiglieri comunali, chiedono al Consiglio Comunale di modificare i punti 4 e 6 inseriti nell'O.d.g., in particolare:

Punto 4 inserito nell'O.d.g. del Consiglio Comunale del 27/02/2012 - Approvazione schema di convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata ex art.18 del D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 c.6 L.R. 19/2009.

1. Sostituire nella premessa la dicitura "*che il Concessionario liberamente accetta, quale valore massimo di vendita, € 1070,10, riducendo del 40% il valore del precedente capoverso*" con il seguente capoverso:
 - *che il Concessionario liberamente accetta, quale valore massimo di vendita, € 1248,45 €/mq, riducendo del 30% il valore del precedente capoverso.*
2. Sostituire il punto c) dell'art. 5 col seguente punto:

c) Il nuovo Titolo Abilitativo Edilizio, relativo alla nuova destinazione, sarà rilasciato al momento della presentazione della ricevuta di pagamento degli oneri di urbanizzazione e della documentazione utile per il completamento della pratica edilizia.

- 
- 
3. Sostituire nel penultimo, prima frase, dell'art. 8 la dicitura “ *I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dall'Amministrazione di concerto con il Concessionario stesso ed approvato dall'Amministrazione, ovvero dalla graduatoria definitiva aggiornata del bando per l'assegnazione degli alloggi ERP L.R. n.18/97, di cui è in possesso l'Amministrazione, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti.*” con il seguente capoverso:

- *I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dall'Amministrazione di concerto con il Concessionario stesso. Il Concessionario dovrà scegliere gli assegnatari, nell'elenco dei richiedenti predisposto dall'Amministrazione dopo l'avviso pubblico, dando priorità ai soggetti sopra definiti, oppure li potrà scegliere anche dalla graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP L.R. 18/97 di cui è in possesso l'Amministrazione Comunale.*

Punto 6 inserito nell'O.d.g. del Consiglio Comunale del 27/02/2012 – Modifica del Regolamento edilizio Comunale ex art. 28 L.R. 22/12/2004 n.16 e art. 11 regolamento di attuazione n.5 del 04/08/2011 – Approvazione.

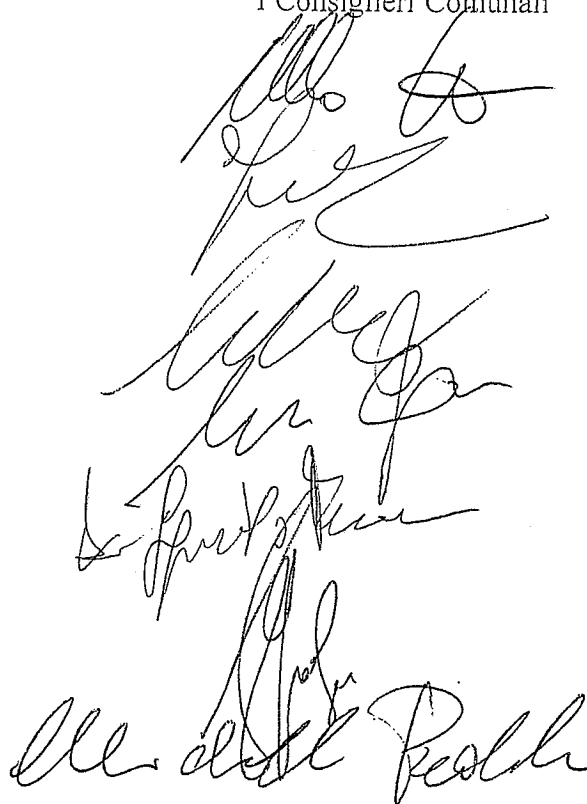
1. Aggiungere all'inizio dell'art. 13.2.1. la seguente dicitura: “Per la zona omogenea A”
2. Integrare l'art. 13.2.1. con la seguente dicitura: *Per gli adeguamenti funzionali degli alloggi ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché della creazione di servizi è consentito un aumento della volumetria esistente, purchè tale volume non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; Se unità immobiliari adibite ad uso diverso l'adeguamento funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n.106 del 12/07/2011 detta anche Decreto Sviluppo)*
3. Sostituire la prima frase del punto art 56.5c : “*I sottotetti praticabili e non abitabili, di cui ai punti precedenti, possono essere suddivisi in ambienti di servizio (cantinole, depositi, lavanderie, ec....), a condizione che, ferma l'altezza media dell'intero piano inferiore a ml. 2,40, la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di*

ambienti con superfici superiore a 9 mq e con altezza media pari o superiore a ml 2,70." con il seguente capoverso:

- "I sottotetti praticabili e non abitabili, di cui ai punti precedenti, possono essere suddivisi in ambienti di servizio (cantinole, depositi, lavanderie, ec....).

I Consiglieri Comunali

1 CASPUCCIO NELLO
2 FERRIERO LEOPOLDO
3 FERRONE MARIO
di SPILTO FRANCESCO
ANGELO MARINO
PEDATA FERDINANDO
PEDATA MIRELE



Handwritten signatures of the seven municipal councilors, corresponding to the list on the left. The signatures are written in dark ink and are somewhat stylized.



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli
Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

Prot. 6476

li 29.2.2012

Sig. Sindaco

Presidente del C.C.

- S E D E -

OGGETTO: *Punto 4 dell'o.d.g. del C.C. del 27.2.2012 ad oggetto: "Approvazione schema di convenzione tipo per l'Edilizia residenziale Convenzionata ex art. 18 del D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 c. 6 L.R. n. 19/2009", presentata dai Consiglieri Comunali Nello Cappuccio + 6.
Parere di legittimità del Segretario Generale.*

Faccio seguito alla mia prot. 6694 del 28.2.2012, e, acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 D.LGS 267/00 del Responsabile del VII settore, con nota prot. 6702 del 28.2.2012, condivido le prescrizioni suggerite per validare gli emendamenti. Pertanto solo se in sede di C.C. saranno apportate le modifiche suggerite agli emendamenti sarà favorevole anche il parere di legittimità, espresso dalla sottoscritta.



*Il Segretario Generale
Dr.ssa Patrizia Magnoni*



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli

Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

Prot. 6694

li 28.2.2012

Sig. Sindaco

Presidente del C.C.

- S E D E -

OGGETTO: *Emendamenti, ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento per il funzionamento del C.C. approvato con delibera consiliare n. 40 del 9.5.2000, in merito ai punti 4 e 6 dell'o.d.g. del C.C. del 27.2.2012.*

In merito agli emendamenti presentati sul punto 4 o.d.g. ad oggetto: approvazione schema di convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata ex art. 18 del D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 C.6 l.r. 19/2009;

Vista la normativa richiamata, e nonostante la stessa non dispone nel dettaglio la procedura da intraprendere lasciando all'atto convenzionale, e quindi all'autonomia del Comune, le regole di attuazione;

Vista la proposta presentata agli atti del C.C. su cui è stato espresso parere favorevole tecnico-contabile dal responsabile del procedimento, nonché parere di legittimità dalla sottoscritta.

Si procede all'esame analitico degli emendamenti proposti:

Punto 1: la determinazione del prezzo di vendita rientra nella decisione politica del C.C. , pertanto non è dovuto alcun parere di legittimità, l'aliquota è conforme comunque al valore previsto dalla legge regionale.

*Punto 2: Su questo punto il parere è **negativo** perché non viene perseguito lo spirito della norma, in quanto solo differendo il rilascio del titolo alla conclusione del procedimento di assegnazione delle abitazioni destinate ad edilizia convenzionata, si ottiene il risultato ed il perseguimento dell'interesse pubblico. Viceversa il Comune non avrebbe strumenti per costringere il privato a concludere il procedimento che, in caso di inerzia, non determinerebbe lo scopo sociale invece previsto dalla norma. In alternativa si potrebbe prevedere nell'art.4 un'ulteriore clausola con cui disporre esplicitamente che, nel caso, non vengano assegnati gli immobili entro un periodo massimo di 3 mesi dal rilascio del nuovo titolo abilitativo, lo stesso venga revocato.*

Punto 3: non c'è sostanziale modifica al punto precedente proposto, ma si ribadisce la necessità di approvare l'avviso prima di pubblicarlo da parte del dirigente dell'ufficio urbanistico, nonché di procedere alla individuazione degli assegnatari dalla graduatoria definitiva alloggi ERP, dopo infruttuoso esito dell'avviso pubblico con i criteri stabili allo stesso art. 8, e secondo ordine di graduatoria. Pertanto risulta inappropriata la parola "scegliere"

In merito agli emendamenti presentati sul punto 6 o.d.g. ad oggetto: Modifica del Regolamento edilizio comunale ex art. 28 L.R. 22.12.2004 n. 16 e art. 11 regolamento di attuazione n. 5 del 4.8.2011 – Approvazione.

Vista la proposta presentata agli atti del C.C. su cui è stato espresso parere favorevole tecnico-contabile dal responsabile del procedimento, nonché parere di legittimità dalla sottoscritta.

Si procede all'esame analitico degli emendamenti proposti:

*Punto 1 – parere **favorevole** – trattandosi di una puntualizzazione necessaria.*

*Punto 2 – parere **favorevole** alle condizioni riportate nel parere di regolarità tecnico espresso dal responsabile del settore urbanistica Ing. Valentino con nota prot. 6693 del 28.2.2012, allegato alla presente.*

*Punto 3 – parere **negativo** lette le motivazioni riportate dall'Ing. Valentino nel parere espresso nella nota succitata.*



Il Segretario Generale
Dr.ssa Patrizia Magnoni

ATTI



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli

Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

Prot. 6696

li 28.2.2012

Sig. Sindaco

Presidente del C.C.

- S E D E -

OGGETTO: *Emendamenti, ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento per il funzionamento del C.C. approvato con delibera consiliare n. 40 del 9.5.2000, in merito ai punti 4 e 6 dell'o.d.g. del C.C. del 27.2.2012.*

In merito agli emendamenti presentati sul punto 4 o.d.g. ad oggetto: approvazione schema di convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata ex art. 18 del D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 C.6 l.r. 19/2009;

Vista la normativa richiamata, e nonostante la stessa non dispone nel dettaglio la procedura da intraprendere lasciando all'atto convenzionale, e quindi all'autonomia del Comune. le regole di attuazione;

Vista la proposta presentata agli atti del C.C. su cui è stato espresso parere favorevole tecnico-contabile dal responsabile del procedimento, nonché parere di legittimità dalla sottoscritta.

Si procede all'esame analitico degli emendamenti proposti:

Punto 1: la determinazione del prezzo di vendita rientra nella decisione politica del C.C., pertanto non è dovuto alcun parere di legittimità, l'aliquota è conforme comunque al valore previsto dalla legge regionale.

Punto 2: Su questo punto il parere è negativo perché non viene perseguito lo spirito della norma, in quanto solo differendo il rilascio del titolo alla conclusione del procedimento di assegnazione delle abitazioni destinate ad edilizia convenzionata, si ottiene il risultato ed il perseguimento dell'interesse pubblico. Viceversa il Comune non avrebbe strumenti per costringere il privato a concludere il procedimento che, in caso di inerzia, non determinerebbe lo scopo sociale invece previsto dalla norma. In alternativa si potrebbe prevedere nell'art.4 un'ulteriore clausola con cui disporre esplicitamente che, nel caso, non vengano assegnati gli immobili entro un periodo massimo di 3 mesi dal rilascio del nuovo titolo abilitativo, lo stesso venga revocato.

Punto 3: non c'è sostanziale modifica al punto precedente proposto, ma si ribadisce la necessità di approvare l'avviso prima di pubblicarlo da parte del dirigente dell'ufficio urbanistico, nonché di procedere alla individuazione degli assegnatari dalla graduatoria definitiva alloggi ERP, dopo infruttuoso esito dell'avviso pubblico con i criteri stabili allo stesso art. 8, e secondo ordine di graduatoria. Pertanto risulta inappropriata la parola "scegliere"

In merito agli emendamenti presentati sul punto 6 o.d.g. ad oggetto: Modifica del Regolamento edilizio comunale ex art. 28 L.R. 22.12.2004 n. 16 e art. 11 regolamento di attuazione n. 5 del 4.8.2011 – Approvazione.

Vista la proposta presentata agli atti del C.C. su cui è stato espresso parere favorevole tecnico-contabile dal responsabile del procedimento, nonché parere di legittimità dalla sottoscritta.

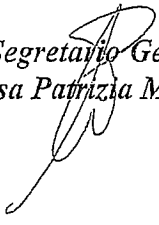
Si procede all'esame analitico degli emendamenti proposti:

Punto 1 – parere *favorevole* – trattandosi di una puntualizzazione necessaria.

Punto 2 – parere *favorevole* alle condizioni riportate nel parere di regolarità tecnico espresso dal responsabile del settore urbanistica Ing. Valentino con nota prot. 6693 del 28.2.2012, allegato alla presente.

Punto 3 – parere *negativo* lette le motivazioni riportate dall'Ing. Valentino nel parere espresso nella nota succitata.

Il Segretario Generale
Dr.ssa Patrizia Magnoni





COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli

Via Roma, 168 - 80029 Sant'Antimo - Tel.: (081) 8329111

VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Prot. n° 669 del 28/02/2012

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco

E p.c. Al Segretario Generale

PARERE di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

Il Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

in riferimento agli emendamenti alla proposta di deliberazione avente ad oggetto "Modifica del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 28 L.R. n°16/2004 e art.11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011", presentata dai Consiglieri Comunali Nello CAPPUCCIO + 6,

esprime i seguenti pareri:

Punto 1): **FAVOREVOLE**,

Punto 2): **FAVOREVOLE**, con le seguenti prescrizioni:

All'inizio della frase riportata, aggiungere: "Nelle Zone Omogenee AB167, B1, B2, C1, C2, D, al fine di perseguire gli obiettivi e finalità della Legge n°106/2011".

Motivazione: invocando la legge "Decreto Sviluppo", è il caso di precisare che essa prevede obiettivi e si pone finalità, non certo prevede un incremento generalizzato *tout-court* di volumetrie e superfici coperte.

Punto 3): **NEGATIVO**, per le seguenti motivazioni:

La verifica che si vuole cancellare è la constatazione di una condizione necessaria per ottenere l'agibilità ai fini abitativi di un ambiente (superficie minima di 9mq, altezza media di 2,70mt). La possibilità di dividere un sottotetto in ambienti di servizio non può essere un escamotage per creare locali di tipo "abitabile". Peraltro, già non essendo vietato oggi dividere un sottotetto in locali di servizio, detta verifica è già correntemente eseguita: si è voluta mettere in chiaro per non dar impressione ai tecnici esterni di operare in arbitrio di scelta.

Il Responsabile del Settore
(Ing. Claudio Valentini)



COMUNE DI SANT' ANTIMO
(Provincia di Napoli)

V^ Commissione Consiliare Permanente

Urbanistica -Protezione Civile-Sportello Unico- Ufficio Casa- Viabilità e Circolazione e Polizia Municipale

Verbale del 24/02/2012

L'anno 2012 addì 24 febbraio alle ore 9,30 si è riunita presso l'Ufficio Urbanistica della Casa Comunale si è riunita la V^ Commissione Consiliare Permanente per discutere dei seguenti punti all'O.D.G:

- 1) Modifiche schema di convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionale ex art. 18 D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 L.R. 19/2009
- 2) Eventuali e varie

Alla seduta sono presenti: Nello Cappuccio in qualità di presidente della commissione ed i consiglieri comunali: Pedata Ferdinando, Marone Raffaele. Sono assenti i consiglieri Puca Raffaele e Guiscardo Domenico in qualità di componenti, funge da segretario Antimo Morlando dipendente comunale.

Costatato che si è raggiunto il numero legale il presidente dichiara aperta la seduta.

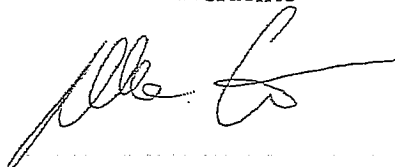
La Commissione in merito al primo punto posto all'ODG, dopo aver preso visione delle modifiche apportate dagli uffici preposti, premesso che:

- Il testo originario elaborato dal Dirigente del VII settore era stato approvato in data 14/02/2012;
- Successivamente lo stesso è stato inviato agli uffici di competenza per la presentazione degli atti al Consiglio Comunale;
- Allo stesso sono state apportate modifiche di indirizzo politico non provenienti dalla Commissione Consiliare;
- Talune modifiche comportano una continua burocratizzazione delle procedure atte ad espletare progetti provenienti da privati;
- lo spirito della L.R. Campania n.1/2011 (*MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA*) poneva come obiettivo il rilancio economico dei nostri territori correlato alla riqualificazione del patrimonio esistente con procedure del tutto semplificate.

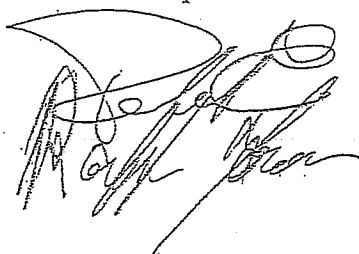
Per quanto sopra esposto la V Commissione Consiliare esprime parere negativo.

Visto il protrarsi della discussione la Commissione aggiorna i propri i lavori alla prossima seduta
Del che è verbale

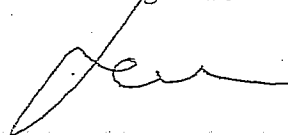
Il Presidente



I Componenti



Il Segretario



Punto n. 4 o.d.g.

**“Approvazione schema di convenzione tipo per edilizia residenziale –
convenzione ex art. 18 Dpr.380/2001, per uso articolo 7, comma 6, L.G. 19/2009”**

PRESIDENTE: Illustra l'Assessore Castiglione.

ASSESSORE CASTIGLIONE: È una convenzione che l'ufficio urbanistica prepara, in quanto il nostro Comune nell'applicare la Legge Regionale 1/2011, modificando la 19/2009, prevede che per l'articolo 7, comma 6 si possono fare cambi di destinazione d'uso, destinando un 20% ad edilizia residenziale sociale. La convenzione si rende necessaria in quanto l'ufficio non potrebbe rilasciare permessi a costruire per tale articolo. È una convenzione tra l'Amministrazione, il concessionario e chi richiede permesso a costruire, ai sensi dell'articolo 7, comma 6. La convenzione è un qualcosa previsto già dalla normativa nazionale ed è richiamata dalla normativa regionale; è doverosa e stabilisce alcuni criteri importanti, cioè vincola il titolare di permesso a costruire a determinati obblighi, in modo particolare si ribadisce che deve destinare nella richiesta di permesso a costruire un 20% ad ERS, inoltre stabilisce che per la vendita di questi alloggi destinati ad ERS venga utilizzato un abbattimento del 40%, questo è quanto riporta la convenzione, poi, sono stati richiesti degli emendamenti; inoltre, come punto saliente, obbliga il concessionario a scegliere i titolari dell'acquisto o dell'affitto di queste unità da destinare a ERS a sceglierli da una graduatoria che il Comune in tempi rapidi effettuerà su un bando che tra poco provvederà a fare o da un'altra graduatoria che già è presente nel nostro Comune ed è precisamente la graduatoria dell'edilizia delle case popolari. I prezzi stabiliti sono dati dalla Regione e precisamente per la vendita, se non sbaglio, sono 1.780 a mq. abbattuti del 40%, mentre i pigioni vengono stabiliti sempre dalla Regione in virtù di moltiplicatori che sono dati da superfici o reddito o quant'altro. La convenzione, inoltre, ribadisce che in una sola mancanza del concessionario e dei obblighi che viene a stipulare nel Comune e soprattutto se il tutto non viene fatto entro sei mesi successivi dal rilascio del permesso a costruire, quindi non quando i lavori sono ultimati, ma bensì mi obblighi sono molto condizionati, perché entro sei mesi dal rilascio al permesso a costruire il concessionario deve dare al nostro Ente comunicazione di chi andrà a comprare o allocare gli immobili ad ERS. A questa convenzione dei Consiglieri Comunali hanno presentato degli emendamenti, se ho visto bene, gli emendamenti sono stati

anche visionati sia dal Segretario Comunale, sia dal dirigente dell'ufficio urbanistica, i quali hanno dato i loro pareri, anche se favorevoli, con delle prescrizioni. Quindi, chiedo che nella votazione, se vengono accettati gli emendamenti, devono essere accettati con le prescrizioni, così come date dai dirigenti. Grazie.

PRESIDENTE: La parola al Consigliere Mariniello.

CONSIGLIERE MARINIELLO: Volevo chiedere se gentilmente l'Assessore può esplicitare la natura di queste prescrizioni e se può farlo parlando al microfono.

ASSESSORE CASTIGLIONE: Do per scontato che conoscete gli emendamenti, quindi leggo solo quanto è scritto dal dirigente per i pareri. Per il punto 1 il dirigente ritiene che non ci sia parere, in quanto è solo una scelta tecnica, una scelta del Consiglio Comunale, quindi un atto d'indirizzo, che sarebbe la riduzione del prezzo di vendita del 40% al 30%, se non vado errato questo è il primo emendamento. Sugli altri dà parere favorevole con prescrizione, perché comunque sono motivazioni tecniche. Sul punto 2, quindi sul secondo emendamento: *"Al termine del punto c) dell'articolo 5 nella nuova versione proposta aggiungere nell'ambito della vigilanza che l'Amministrazione è obbligata a effettuare, ai sensi dell'articolo 6 e la mancata presentazione di contratti di locazione o di vendita – era quello che io già avevo detto, però lo sto leggendo letteralmente – ai prezzi definiti ai precedenti appositi articoli nei sei mesi successivi alla data di rilascio del permesso a costruire, comporta la nullità del permesso rilasciato, il tutto come previsto dall'articolo 4 della convenzione"*. Al punto 3, quindi il terzo emendamento: *"Notando che non sembrano esservi grandi differenze tra la versione originaria del testo proposto e l'emendamento, si esprime parere favorevole solo con la seguente prescrizione: la frase dell'emendamento va completata con la seguente aggiunta, con il termine "scegliere", si intende scorrere la graduatoria nell'ordine, saltando solo coloro che non siano disposti all'acquisto e/o alla locazione ai prezzi fissati nella presente convenzione nell'ambito dei nuclei familiari adeguati alla dimensione degli alloggi"*, questo perché? Perché la graduatoria va da un numero 1 a 1000, la graduatoria va comunque stilata in virtù di reddito e nucleo familiare. La legge nazionale, come la legge regionale, dice che in una superficie possono essere ospitati nuclei familiari di tre, quattro, cinque, sei, sette persone, ne ricordo uno a caso: in 45 uno, in 60 due, in 75 tre, in 85 quattro. Quindi le dimensioni degli appartamenti o delle unità messe a disposizione dal concessionario devono essere scelte nella graduatoria e nei nuclei familiari ospitabili in quella abitazione. Una famiglia che ha dieci figli, per esempio,

quasi sicuramente andrà al n. 1 in graduatoria, però avrebbe bisogno di 150 mq. per esempio, se, invece, l'unità messa a disposizione è di 80 capite bene che togliamo una famiglia da un disagio abitativo e la mettiamo in un altro disagio abitativo, quindi è logico che quella superficie ospiterà un nucleo familiare rientrante nella norma regionale. Questo è quanto ha voluto spiegare e specificare il dirigente.

PRESIDENTE: Chi chiede la parola?

Entrano i Consiglieri Petrone, Ferraro ed Esemio.

Presenti: n. 26;

Assenti: n.5.

Facciamo di nuovo l'appello.

Piemonte Francesco, Sindaco: presente;

Ceparano Carlo: presente;

Mariniello Immacolata: presente;

Viscardi Domenico: assente;

Di Lorenzo Francesco: presente;

Ferriero Leopoldo: presente;

Di Spirito Francesco: presente;

Pedata Ferdinando 1965: presente;

Di Donato Raffaele: presente;

Puca Raffaele: assente;

Petrone Gaetano: presente;

Grappa Raffaele: assente;

Esemio Francesco: presente;

Di Spirito Antimo: presente;

Morlando Francesco: presente;

Pedata Michele: presente;

Chiariello Santo: assente;

Angelino Massimiliano: presente;

Verrone Mario: presente;

Giaccio Giovanni: presente;

Marrone Raffaele: presente;

Di Giuseppe Pasquale: presente;

Cappuccio Nello: presente;

Petito Santo: presente;

Mazzeo Francesco: presente;

Russo Domenico Antonio Antimo: assente;

Di Lorenzo Luigi: presente;

Flagiello Francesco: assente;

Guarino Francesco: presente;

Pedata Ferdinando 1958: presente;

Ferrara Antonio: assente;

Entra il Consigliere Grappa.

Presenti: n. 25;

Assenti: n. 6.

Si mette a votazione il quarto punto all'ordine del giorno. La parola al Consigliere Cappuccio.

CONSIGLIERE CAPPUCCIO: Buona sera. Illustro rapidamente gli emendamenti proposti da un gruppo di Consiglieri Comunali. Il primo punto che si chiede di sostituire è il punto che riguarda la riduzione in termini percentuali del valore di vendita; l'emendamento proposto recita nel seguente modo: *"il concessionario liberamente accetta quale valore massimo di vendita 1248.45 euro a metro quadrato, riducendo del 30% il valore del precedente capoverso, che sarebbe il valore posto dalla Regione Campania, che è di 1780,00 euro a metro quadrato"* questo sarebbe il primo. Il secondo emendamento proposto, invece, è quello di sostituire il punto c) dell'attuale schema di convenzione, oggetto di approvazione, l'emendamento recita nel seguente modo: *"Il nuovo titolo edilizio abitativo relativo alla nuova destinazione sarà rilasciato al momento della presentazione della ricevuta di pagamento degli oneri di urbanizzazione e della documentazione utile per il completamento della pratica edilizia"*. Ultimo emendamento, che va a modificare la parte finale dell'articolo 8, recita nel seguente modo: *"I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dall'Amministrazione di concerto con il concessionario stesso. Il concessionario dovrà scegliere gli assegnatari nell'elenco dei richiedenti, predisposto dall'Amministrazione dopo l'avviso pubblico, dando priorità ai soggetti sovra definiti, oppure li potrà scegliere anche dalla graduatoria dell'assegnazione degli alloggi ERP"*. Questi emendamenti sono stati oggetto, come diceva prima l'Assessore Castiglione, di osservazioni da parte dell'ufficio tecnico, il quale ha sottolineato delle prescrizioni; pertanto si chiede al Consiglio Comunale di mettere in

votazione lo schema di convenzione comprensivo sia degli emendamenti, che delle prescrizioni redatte dall'ufficio tecnico. Grazie.

PRESIDENTE:

Entrano i Consiglieri Chiariello e Antonio Ferrara.

Presenti: n. 27;

Assenti: n.4.

Si mette a votazione lo schema della convenzione con gli emendamenti e le prescrizioni indicate dall'ingegnere Valentino. Chi è favorevole? Favorevoli: n.21. Astenuti? Astenuti: n. 6. Contrari? Contrari: nessuno.

Il punto è approvato.

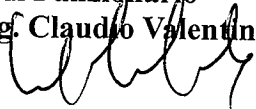
Parere allegato alla delibera di C.C. n. 05 del 29/02/2012

Parere Tecnico

Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime vedi allegato;

Lì 10.01.2012

Il Funzionario
(ing. Claudio Valentino)

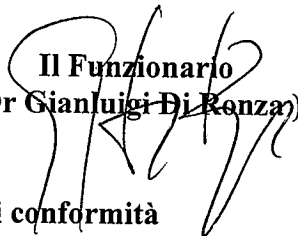


Parere di regolarità contabile

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere non dovuto art. 49 D.Lgs 267/2000.

lì 30.01.12

Il Funzionario
(Dr Gianluigi Di Renza)



Parere di conformità

Richiesto, il Segretario Generale in ordine al presente atto, così si esprime:
vedi allegato;

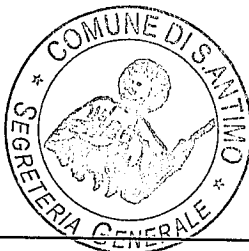
Lì 08.02.12

IL SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Patrizia Magnoni)



DELIBERA C.C. N. 05 DEL 29.02.2012

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DI LORENZO FRANCESCO



IL SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Patrizia Magnoni)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi

dal. **16 MAR 2012**

Li, **16 MAR 2012**



IL MESSO COMUNALE

IL MESSO COMUNALE
(Angelo Antonio)

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000

in data _____;

Li, _____

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, per la decorrenza del termine di dieci giorni dalla compiuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Li, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
