

CONVENZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.)

L'anno duemilaventit_____, il giorno _____, del mese di _____, presso la casa comunale, innanzi a me Dr. _____, Segretario Comunale del Comune di Carinaro,

Sono presenti

A) da una parte i Sigg.ri

1. Nome Cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale , proprietario del lotto di terreno in catasto distinto al foglio n. _____, particella n. _____
2. Nome Cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale , proprietario del lotto di terreno in catasto distinto al foglio n. _____, particella n. _____
3. Nome Cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale , proprietario del lotto di terreno in catasto distinto al foglio n. _____, particella n. _____
- 4.

Tali soggetti, per brevità saranno, nel seguito del presente atto, chiamati semplicemente "soggetti attuatori del P.U.A."

B) Dall'altra parte _____, nato a _____ il _____ e domiciliato, per la carica, presso la casa Comunale del Comune di Carinaro, Codice Fiscale _____, in qualità dei responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carinaro, in nome e per conto dello stesso Comune, a ciò autorizzato con decreto del Sindaco del Comune di Carinaro n. ___ del _____, nel seguito del presente atto denominato, semplicemente, "Comune di Carinaro".

Premesso:

Che i soggetti sopraindicati alla lettera "A", dichiarano di avere la piena proprietà delle aree interessate dal P.U.A. approvato con delibera di Giunta Comunale n. ___ del _____;

Che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie complessiva di mq. _____.

Esse nel vigente Piano Urbanistico Comunale, adeguato al P.T.C.P. di Caserta mediante delibera di adozione di Giunta Comunale n. 105 del 25/07/2017, pubblicato sul B.U.R.C. n. 63 del 14/08/2017 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 16/11/2017 sono classificate come zona "C__";

Che i "soggetti attuatori del P.U.A." hanno provveduto a stipulare, in data _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____, redatta dal notaio _____, convenzione di lottizzazione, che disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Visti:

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge Regionale n.16/2004 ed il suo Regolamento Attuativo 5/2011
- Le Norme tecniche del PUC del Comune di Carinaro
- Il D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.
- La Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 279 del 24/06/2019;

Tutto ciò premesso **le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

ART. 1

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2

La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune ed i Soggetti attuatori del P.U.A. della zona C__, approvato con delibera di Giunta Comunale n. ___ del _____

ART. 3

a) Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici urbanistici previsti dalle NTA del PUC, così come di seguito riportati:

It = SNS mq/mq 0,48

If = SNS mq/mq 0,54

Np 4

Rc = (mq/mq) 0,30

Dc = (ml) H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00 **Df** = (ml) H (minimo ml. 10,00) - oppure in
aderenza

b) le caratteristiche planovolumetriche dell'intervento oggetto della presente convenzione così come desumibili dal PUA approvato sono le seguenti:

(Superficie netta solaio complessiva da edificare)

(numero di alloggi complessivo da edificare)

(numero di alloggi tipo E.R.S. da edificare);

ART. 4

1. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare secondo i parametri fissati dal presente articolo il seguente plafond di alloggi sociali (ERS) pari alle soglie di cui all'art. 81.06. delle NTA del vigente PUC

- n. alloggi di mq di superficie netta solaio;

Per un totale mq di superficie utile lorda e mc di volumetria.

2. Tali alloggi rispondono alla definizione di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, ovvero sono, "unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato".

3. Il Soggetto attuatore nella realizzazione degli alloggi ERS di cui alla presente convenzione, si impegna al rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive di cui agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457, circa le caratteristiche tecniche, di sicurezza ed igienico - sanitarie delle residenze. Tutti i locali residenziali degli alloggi saranno alti 2,70 mt. e presentano un rapporto aeroilluminante maggiore di 1/8.

4. L'agibilità degli edifici derivanti dall'intervento di cui trattasi, dovrà riguardare anche gli alloggi ERS così come di seguito ripartiti in maniera proporzionale. Nessun corpo di fabbrica privato potrà essere dichiarato agibile senza l'avvenuta agibilità dei relativi alloggi convenzionati

5. Gli alloggi sono in parte alienati, nei modi di cui al seguente articolo 5 ed in parte sono dati in locazione, nei modi di cui al seguente articolo 6.

6. Il Soggetto attuatore si impegna a dare in locazione per un numero minimo di anni pari a 12 (dodici); (art. 1 comma 3 D.M. 22/4/2008) ed alienare gli alloggi ERS ai nuclei familiari aventi diritto, sulla base di una specifica graduatoria redatta dal comune di Carinaro ai sensi della L.

560/93, della L.R. 18/97 e della L.R. 24/2003 e nel rispetto delle Linee guida per l'assegnazione di alloggi sociali approvate dalla Regione Campania vigenti al momento del bando. I soggetti in possesso dei requisiti ai sensi del punto 4. delle Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale approvate dalla Regione Campania con DGR n. 356 del 08/08/2014 sono:

- essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di riferimento;
- non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito regionale. Tale requisito sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato. La titolarità di quote di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sul territorio regionale, non rileva ai fini dell'accesso, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare;
- assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno;
- indicatore ISEE non superiore ad €30.000.

I bandi per l'assegnazione potranno individuare come assegnatari prioritari, fermo il possesso dei requisiti prima richiamati, i soggetti che appartengono ad una delle seguenti categorie sociali:

- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;
- soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento o figli fiscalmente a carico;
- giovani coppie, che contraggono matrimonio in un periodo compreso fra i diciotto mesi antecedenti e i diciotto mesi successivi alla data del contratto di locazione;
- famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico;

- immigrati regolari;
 - soggetti che risiedono legittimamente in baracche e container e che hanno partecipato a precedenti bandi speciali ERP e che sono stati esclusi dalla partecipazione per superamento del limite del reddito.
7. Il comune di Carinaro si impegna a pubblicare il bando secondo i termini di legge relativo all'assegnazione degli alloggi di cui alla presente convenzione entro sei mesi dal rilascio del relativo certificato di agibilità/abitabilità. Il comune di Carinaro si impegna altresì a stilare la graduatoria definitiva degli assegnatari entro sei mesi dalla scadenza del bando di cui al precedente comma. Le operazioni di assegnazione dei alloggi di cui alla presente convenzione dovranno in ogni caso concludersi entro due anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.
 8. In caso di inosservanza da parte del Comune di Carinaro dei termini di cui al presente art. 3 il proprietario procede di propria iniziativa alla pubblicazione del bando e alla redazione della graduatoria ed all'assegnazione degli alloggi, nel rispetto della L. 560/93, della L.R. 18/ 97 e della L.R. 24/2003 e nel rispetto delle Linee guida per l'assegnazione di alloggi sociali approvate dalla Regione Campania vigenti al momento del bando. Le spese relative all'istruttoria dell'assegnazione degli alloggi saranno rimborsate al proprietario dal Comune di Carinaro entro un anno dall'assegnazione definitiva degli alloggi.
 9. Il Soggetto attuatore e gli eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente Convenzione, sono obbligati, con oneri ad esclusivo loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto/locazione, dandone notizia all'Amministrazione.

ART. 5

1. Gli alloggi ERS devono essere alienati ad un prezzo non superiore a quello risultante dall'applicazione dei massimali di costo di cui al D.G.R. n. 279 del 24/6/2019 – BURC n. 38 del 1/7/2019. (da aggiornarsi eventualmente nel caso intervenga un nuovo Decreto);
2. Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della Superficie complessiva (SC) da utilizzare per la verifica dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale, valgono le definizioni già contenute nel DM.LL.PP. 05/08/1994, alle quali si demanda.
3. Il prezzo di cessione degli alloggi stabilito nella presente Convenzione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di

costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 0,5 % per ogni anno fissato dalla presente convenzione.

4. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno dieci anni. Il contratto di fitto agevolato avrà durata di anni dodici. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

ART. 6

1. Per gli alloggi ERS da locare, Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio ERS e delle relative pertinenze non può essere superiore al 2 (due) per cento del prezzo di alienazione, come determinato dal precedente articolo 5 e sarà adeguato alla percentuale che sarà fissata dalle leggi dello stato.
2. Il Soggetto attuatore ha il diritto a interrompere il rapporto di locazione degli assegnatari nei seguenti casi:
 - abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
 - abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio;
 - abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
 - abbia perduto requisiti previsti per l'assegnazione ovvero fruisca di una situazione economica del nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza nel rapporto di assegnazione;
 - sia moroso per un periodo superiore a tre mensilità. La morosità può essere sanata entro trenta giorni dalla messa in mora, per non più di una volta nel corso dell'anno. Non è causa di decadenza la morosità dovuta a stato di disoccupazione o di grave malattia dell'assegnatario o di un componente del suo nucleo familiare, qualora ne siano derivate l'impossibilità accertata dal Responsabile del Servizio ad effettuare il regolare pagamento del canone convenzionato di locazione. Tali impossibilità o gravi difficoltà non possono comunque valere per più di un anno;
 - apporti modificazioni non autorizzate dall'ente all'alloggio, ai locali accessori o agli impianti o apporti innovazioni arbitrarie in locali o distacchi di uso comune, ovvero danneggi in qualsiasi modo l'immobile o le parti comuni dell'edificio ovvero ancora ne impedisca l'utilizzazione prevista.
3. Nell'arco temporale del contratto di fitto agevolato alle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 6, il Soggetto attuatore può alienare su richiesta del Conduttore un alloggio E.R.S. alle condizioni di cui al precedente articolo 11. Scaduto il contratto di fitto agevolato di almeno otto anni,

l'alloggio ritorna nella disponibilità del Soggetto attuatore che potrà alienarlo o fittarlo al prezzo di mercato, senza i vincoli di cui al D.D. n. 470 del 03/12/2014.

ART. 7

1. Il comune si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 del c.c., previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi della seguente causa:

-Mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui alla convenzione stipulata in data ____, repertorio n. ____, raccolta n. ____, redatta dal notaio _____, che disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria, è facoltà dell'Ente risolvere la presente convenzione, prima dell'inizio, nei seguenti casi:

- Fallimento della società
- Scioglimento della società per una delle cause previste dal codice civile
- Trasformazione della società per una delle cause previste dal c.c.
- Trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della medesima.

ART. 8

1. Il Soggetto Attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, previa notifica al Comune ai sensi dell'articolo 1407 del c.c.. Resta inteso che, qualora l'Attuatore trasferisca parti di aree, nell'atto di vendita dovranno essere individuati, anche per stralci funzionali gli alloggi di tipo E.R.S. da realizzare. Resta inoltre inteso, a ulteriore garanzia degli obiettivi occupazionali, che il trasferimento dei lotti e dei sub lotti, a qualunque titolo (vendita o altro diritto reale), è fissato in numero minimo di due unità per volta.

ART. 9

1. La presente convenzione di disciplina dell'edilizia Residenziale Sociale, deve essere stipula, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli alloggi, da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia
2. Tutte le spese del presente atto e gli oneri connessi alla sua stipulazione, ivi comprese quelle per bolli, diritti e spese di registrazione, sono a completo carico del soggetto attuatore.

ART. 10

1. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione della presente convenzione sarà rimessa al giudizio del Foro competente di Napoli Nord.

per il Comune

il soggetto attuatore
