

# COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE

DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Prot. n.

265

Data

04 OTT, 2023

N. 220 DEL 29.09.2023

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DELLA COOPERATIVA SAN CRISTOFORO 2 ARL CONCERNENTE PROGETTO ERS DI CUI AL DECRETO DIRIGENZIALE DELLA REGIONE CAMPANIA N. 489 DEL 5 LUGLIO 2023 A VALERE SULLE RISORSE DI CUI ALLA LEGGE N. 145/2018 ART. 1, COMMA 134, S.M.I., ANNUALITÀ 2024 E 2025 PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE O PROPRIETÀ AI SENSI DEL D.M. 22 APRILE 2008.**

L'anno **DUEMILAVENTITRÈ** il giorno **VENTINOVE** mese di **SETTEMBRE** alle ore **17.30** nella casa Comunale.

La Giunta Comunale, legalmente convocata, si è radunata sotto la presidenza del **SINDACO AVV. PAOLA LANZARA** nelle persone dei Signori:

1) LANZARA	PAOLA	PRESENTE
2) GALLUZZO	GIUSTINA	ASSENTE
3) RESCIGNO	DOMENICO A.	PRESENTE
4) SELLITTO	DOMENICO	ASSENTE
5) ALFANO	ANTONIA	PRESENTE
6) SALVATI	ANTONIA	PRESENTE

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Maria Cecilia Fasolino

<IL SINDACO>

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 220 DEL 29/09/2023

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DELLA COOPERATIVA SAN CRISTOFARO 2 ARL CONCERNENTE PROGETTO ERS DI CUI AL DECRETO DIRIGENZIALE DELLA REGIONE CAMPANIA N. 489 DEL 5 LUGLIO 2023 A VALERE SULLE RISORSE DI CUI ALLA LEGGE N. 145/2018 ART. 1, COMMA, 134, S.M.I., ANNUALITÀ 2024 E 2025 PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE O PROPRIETÀ AI SENSI DEL D.M. 22 APRILE 2008**

### LA GIUNTA COMUNALE

#### **Premesso che:**

- con Decreto Dirigenziale n. 489 del 5 luglio 2023, è stato approvato dalla Regione Campania l'Avviso per l'individuazione delle proposte comunali da finanziare a valere sulle risorse di cui alla Legge n. 145/2018 art. 1, comma, 134, s.m.i., annualità 2024 e 2025;
- in detto Avviso sono incentivate le proposte comunali che scelgono di avvalersi di cooperative edilizie per l'attuazione degli interventi, anche attraverso la nuova edificazione, ammessa esclusivamente ad opera, appunto di cooperative;
- che la Cooperativa San Cristofaro 2 arl con sede in Via Matrognana 24 in Nocera Inferiore (SA) ha trasmesso proposta a valere sul bando regionale de quo acquisita al protocollo al n. 26153 del 29/09/2023;
- che allo stato non risultano pervenute altre proposte circa l'avviso di cui in oggetto;

#### **Preso atto che:**

- la proposta di cui sopra, concernente esclusivamente interventi di edilizi residenziale sociale, rappresentando l'ERS per definizione un Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG), costituisce nel suo complesso uno Standard urbanistico aggiuntivo;
- l'area di progetto in "Corte Domini" è nella disponibilità del Comune di Castel San Giorgio e che l'iniziativa proposta rappresenta un momento qualificante di rigenerazione e riqualificazione urbana, attesa l'insistenza sul lotto di immobili vetusti e diruti da demolire;
- al Comune di Castel San Giorgio in relazione all'AVVISO PUBBLICO per l'inserimento nell'Anagrafe del Fabbisogno Abitativo e nelle relative graduatorie degli aventi diritto all'assegnazione di alloggi ERP (*art. 11 del Regolamento Regionale n. 11/2019 e ss.mm.ii.*) risultano 25 richieste di alloggi ERS all'attualità non disponibili;
- Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore n. 5 ai sensi dell'art. 49 del Dlgs.vo n. 267/2000.
- Con voti favorevoli unanimi

### **DELIBERA**

- Di approvare il progetto definitivo presentato dalla Cooperativa San Cristofaro 2 arl, agli atti dell'Ufficio Tecnico, in uno allo schema di convenzione allegato, riservandosi, esclusivamente rispetto a quest'ultima, la facoltà di

procedere a modifiche anche successive delle pattuizioni contrattuali ed autorizzando, fin d'ora, il Funzionario Responsabile del procedimento ad operare in tal senso, sempre nell'interesse della medesima amministrazione comunale;

- Di partecipare, per l'effetto, all'avviso di cui in oggetto indetto dalla Regione Campania;

- Di autorizzare il Legale Rappresentante dell'Ente alla presentazione della istanza di partecipazione all'Avviso pubblico di cui in oggetto, demando al responsabile del procedimento al compimento di ogni ulteriore e connesso atto gestionale.

- Di dichiarare il progetto meritevole di dichiarazione di pubblica utilità per tutti gli adempimenti consequenziali, riservandosi l'invio al competente organo consiliare per gli ulteriori adempimenti istruttori e gestionali;

- Di trasmettere il progetto al consiglio comunale per eventuale approvazione ai sensi art. 19 decreto D.P.R. 327/2001;

- Di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

-

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE/PROPRIETA' AI SENSI DEL D.M. 22 APRILE 2008.  
AREA "CORTE DOMINI"**

**CONVENZIONE**

L'anno ----- il mese ----- il giorno ----- in Castel San Giorgio, nella residenza Municipale, avanti a me Dott.ssa Maria Cecilia Fasolino, sono personalmente comparsi i Signori:

- -----, nato a ----- il -----, residente in -----. Via -----, n. -----, il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Castel San Giorgio (SA), a ciò autorizzato ai sensi del vigente Statuto comunale, in esecuzione del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, giuste le attribuzioni conferitegli con Disposizione del Sindaco in data ....., Prot. Gen. n. ...., e in forza dei poteri attribuitigli con Determinazione n. .... del ..... C.F. del Comune di Castel San Giorgio 80021560653

E

- Vincenzo Marrazzo, nato a Pagani (SA) il 01.04.1970, residente in Corbara (SA) Via Montecito, n. 33, in qualità di legale rappresentante della società cooperativa San Cristofaro 2 arl con sede in Nocera Inferiore (SA), Via Matrognana n° 27, iscritta alla C.C.I.A.A. di Salerno con Codice Fiscale e numero registro imprese 02679860656.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Generale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto.

**PREMESSO**

che con Decreto Dirigenziale n. 489 del 5 luglio 2023, è stato approvato dalla Regione Campania l'Avviso per l'individuazione delle proposte comunali da finanziare a valere sulle risorse di cui alla Legge n. 145/2018 art. 1, comma, 134, s.m.i., annualità 2024 e 2025;

che in detto Avviso sono incentivate le proposte comunali che scelgono di avvalersi di cooperative edilizie per l'attuazione degli interventi, anche attraverso la nuova edificazione, ammessa esclusivamente ad opera, appunto di cooperative;

- che la Cooperativa San Cristofaro 2 arl con sede in Via Matrognana 24 in Nocera Inferiore (SA) ha trasmesso proposta a valere sul bando regionale de quo acquisita al protocollo al n. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e che non sono pervenute altre proposte circa l'avviso di cui al Decreto Dirigenziale n. 489 del 5 luglio 2023 - Regione Campania;
- Che la proposta concernente esclusivamente interventi di edilizi residenziale sociale, rappresentando l'ERS per definizione un Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG), costituisce nel suo complesso uno Standard urbanistico aggiuntivo;
- Che l'area di progetto in "Corte Domini" individuata catastalmente al FOGLIO 4 MAPPALI 1348-1776-1778 di complessivi 3.500 mq è nella disponibilità del comune di Castel San Giorgio e che l'iniziativa proposta rappresenta un momento qualificante di rigenerazione e riqualificazione urbana attesa l'insistenza sul lotto di immobili vetusti e diruti da demolire;

- che con deliberazione di Giunta comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvato il progetto, dichiarandone nel contempo l'interesse di pubblica utilità;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la variante accelerata allo strumento urbanistico vigente ai sensi di legge;
- urbanistica;
- che la società cooperativa San Cristofaro 2 arl ha trasmesso una proposta progettuale, posta agli atti dell'Ufficio tecnico al Prot. n° \_\_\_\_\_/2023 del 28.09.2023 per la realizzazione in diritto di superficie su dette porzioni di aree di proprietà del Comune di Castel San Giorgio facenti parte dell'Area "Corte Domini", n° \_\_\_\_ alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione a termine per un periodo di 15 anni ai sensi del D.M. 22 aprile 2008,
- che la proposta presentata, è meritevole di essere inserita in un quadro di interesse pubblico finalizzato a fornire soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato;
- che il presente atto è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n° 267/2000, e con Determinazione del Funzionario responsabile n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art.192 del medesimo Decreto;

## SI CONVIENE E SI STIPULA

### TITOLO I

## CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

### ART.1 CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Castel San Giorgio, a mezzo come sopra, in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno in località "Corte Domini", di seguito meglio descritti, *FOGLIO 4 MAPPALI 1348-1776-1778 mq 3.500*,

#### CONCEDE

alla società **Cooperativa San Cristofaro 2 arl**, con sede a Nocera Inferiore (SA), Via Matrognana n. 27, di seguito, per brevità, indicata "Parte concessionaria" o "Soggetto Attuatore" che, nella persona del suo legale rappresentante, Sig. Vincenzo Marrazzo, accetta, il diritto di costruire e mantenere, sulle porzioni di terreno individuate al successivo art. 2, **n° 1 edificio per complessivi massimi n° 10 alloggi** e relative pertinenze, la cui superficie utile (S.U.) massima complessiva è pari a 780,00 mq cui vanno aggiunti 370 Mq di Pertinenze abitative, il "Sistema servizi" (struttura polifunzionale), per una consistenza di 550 mq secondo le caratteristiche di cui al successivo art. 5, con le dotazioni territoriali a servizio degli interventi edilizi medesimi di cui al successivo art. 9.

Le unità immobiliari di cui alla presente Convenzione sono da considerarsi alloggi sociali ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 aprile 2008 e del successivo art. 10 del D.L. 47/2014, convertito in legge dalla L. n.80/2014.

## **ART. 2 INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO**

Gli appezzamenti di terreno, oggetto della presente concessione, posti in Castel San Giorgio all'interno della zona corte Domini, risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio, come di seguito indicato:

### **FOGLIO 4 - MAPPALI 1348-1776-1778**

L'area oggetto di intervento, **denominata CORTE DOMINI**, confina:

- a nord con strada Tufara;
- a est con i mappali n. 1779 del foglio n. 4;
- a sud con la restante parte dei mappali n. 1776, 1778 del foglio n. 4;
- a ovest con strada Avv. Aniello Capuano.

## **ART. 3 CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il corrispettivo unitario per la concessione dell'area in diritto di superficie, convenuto e accettato dalla Parte concessionaria, è fissato nel trasferimento della proprietà e della immediata disponibilità al comune del "Sistema Servizi", struttura polifunzionale a destinazione artistico-culturale, sociale di complessivi 550 mq.

Il Comune di Castel San Giorgio dichiara che la concessione dell'area in diritto di superficie è fuori campo IVA, in base all'art. 4, comma 4, del DPR n. 633/72, per mancanza del presupposto soggettivo, in quanto rientrante nell'attività istituzionale dell'Ente.

## **ART. 3 BIS ESENZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Ai sensi articolo 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001 per la sua natura di Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG), Il costo di costruzione non è dovuto per l'edilizia residenziale sociale convenzionata.

## **ART. 4 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E MODALITÀ PER LA RICHIESTA DI RINNOVO**

La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dalla data di stipula del presente atto.

La Parte concessionaria e i suoi aventi causa potranno chiedere il rinnovo del diritto di superficie.

In caso di rinnovo, la durata della concessione del diritto sarà di ulteriori 99 anni.

Il corrispettivo del rinnovo sarà determinato dal Comune di Castel San Giorgio in proporzione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona, secondo quanto stabilirà la disciplina vigente al momento, e in base al costo preventivato del rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione, se a carico del Comune.

Tutte le spese relative all'atto di rinnovo, alla stima per la determinazione del corrispettivo e ogni altra inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno poste a carico della Parte concessionaria o dei suoi aventi causa.

Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estinguerà a favore del Comune di Castel San Giorgio che diverrà automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno.

## ART. 5 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. La Parte concessionaria si obbliga a realizzare, sull'area concessa in diritto di superficie, n. 1 edificio per complessivi n. 10 (dieci) alloggi e relative pertinenze, la cui superficie utile (S.U.) massima complessiva è pari a 780,00 mq cui vanno aggiunti 370 Mq di Pertinenze abitative, il "Sistema servizi" (struttura polifunzionale), per una consistenza di 550 mq, conformemente alla normativa urbanistica e edilizia vigente e sulla base della documentazione tecnico-economica, che dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giorgio entro la data di presentazione del permesso di costruire dell'edificio residenziale.

La documentazione tecnica ed economica di cui sopra dovrà contenere:

- a) Relazione illustrativa degli interventi;
- b) Progetto esecutivo e sue eventuali varianti ai sensi del successivo art. 6;
- c) Capitolato descrittivo delle opere edili, impiantistiche e delle sistemazioni esterne;
- d) Relazione energetica, ai sensi del successivo comma 2 lettera d).
- e) Cronoprogramma dei lavori;
- f) Quadro economico contenente le indicazioni dei costi relativi alle singole componenti il prezzo unitario medio al mq. di SV (modello E1);
- g) Prospetto dei prezzi unitari e a corpo delle singole unità immobiliari e relative pertinenze (modello E2);
- h) Prospetto dimostrativo delle superfici utili e vendibili di ciascuna unità immobiliare e relative pertinenze (modello E3);
- i) Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

### a) L'edificio dovrà essere dotato di :

- Stenditoio comune con adeguata aerazione naturale di superficie non inferiore a 1 mq per alloggio, al netto di eventuali percorsi per l'accesso ad altri locali;
- Deposito biciclette, da ricavarsi al piano terra degli edifici, di capacità non inferiore a 2 posti per abitazione, al netto dei percorsi di entrata/uscita. E' consentito di posizionare una quota massima del 50% dei posti bici occorrenti in apposite aree esterne, opportunamente coperte e dotate di sistema di videosorveglianza, collocate nelle aree verdi di pertinenza degli edifici e servite da appositi percorsi dedicati.
- Sala condominiale collettiva, dotata di servizio igienico, preferibilmente realizzata verso la corte centrale. Il dimensionamento di detti locali è quello prescritto dalle norme di RUE vigente.

La proposta progettuale contiene ulteriori spazi e ambienti destinati ad attività funzionali e sociali, definibili come **servizi integrativi per l'abitare**. I suddetti locali, non costituiscono superficie utile.

Sia le sale condominiali collettive che il Sistema Servizi, in via prevalente, saranno dedicati ai residenti, ma anche aperti ai non residenti allo scopo di favorire la creazione di reti sociali e rapporti di condivisione.

La gestione dei suddetti spazi comuni e i relativi oneri sono a carico della Parte concessionaria e suoi aventi causa. Tuttavia, i conduttori degli alloggi dovranno contribuire alle spese per la gestione dei servizi medesimi in proporzione all'effettivo utilizzo.

**b) Ciascun alloggio dovrà essere dotato di:**

- almeno una pertinenza tra soffitta e cantina;
- un posto auto privato.

**d) Tutti gli edifici dovranno avere una classe energetica conforme alla normativa vigente.**

### **ART.6 VARIANTI AL PROGETTO ESECUTIVO**

Fermo restando l'obbligo degli adempimenti in materia di controllo dell'attività edilizia prescritti dalla vigente normativa, la Parte concessionaria potrà liberamente apportare varianti al progetto esecutivo di cui al comma 1, lettera b), del precedente art. 5, che non comportino variazione della superficie vendibile complessiva nei limiti di cui all'art. 11.

Potrà, altresì, apportare modifiche rispetto al capitolato descrittivo di cui al comma 1, lettera c) dell'art. 5, nel rispetto degli obblighi di cui ai successivi articoli 12 e 18 solo se preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giorgio.

Le modifiche eccedenti tale ambito che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera potranno essere presentate, solo se preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico (Gestione ERS) del Comune di Castel San Giorgio.

### **ART. 7 CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE E IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. Il Soggetto Attuatore, previa sottoscrizione dell'atto integrativo alla convenzione urbanistica, dovrà richiedere il/i Permesso/i di costruire per tutti gli alloggi entro 120 gg dall'approvazione del presente atto con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare devono contenere le seguenti condizioni:
  - a) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - b) divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare di accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con gli uffici tecnici comunali;
3. Il ritiro dei Permessi di costruire è in ogni caso subordinato:
  - all'avvenuta stipula della presente convenzione;
  - all'avvenuto ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

- alla presentazione della Relazione Energetica.
  - 4. Le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità dell' Edificio dovranno essere ultimate prima della presentazione delle Segnalazioni certificate per l'agibilità.
  - 5. I lavori di costruzione degli edifici dovranno iniziare ed essere ultimati entro il termine previsto dai titoli edilizi medesimi. Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato con le modalità e nei casi previsti dalla legge.
- L'eventuale proroga di cui sopra non comporterà alcuna rivalutazione del costo di costruzione.

#### **ART.7 BIS SERVITU'**

Il Comune, in accordo con Parte concessionaria, con il presente atto costituisce, su tutte le aree condominiali esterne agli edifici, a favore degli Enti istituzionalmente operanti nei servizi, servitù di esecuzione e mantenimento delle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione previste dai progetti delle opere di urbanizzazione del Comparto, ed eventuali loro varianti.

#### **ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La Parte concessionaria eseguirà a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione all'interno dell'area concessa in diritto di superficie e quelle esterne al lotto, in quanto funzionalmente connesse agli interventi edilizi.

Per la realizzazione di dette opere è stato presentato/rilasciato il Permesso di costruire n.

.....

#### **ART. 9 LIMITI AL POTERE DI DISPOSIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**

1. Non è consentito alla Parte concessionaria di alienare il diritto di superficie sull'area non edificata o solo parzialmente edificata.
2. Fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 17, l'alienazione a terzi delle unità immobiliari è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori, al prezzo indicato come da disposizioni in merito della Regione Campania e solo in caso di mancato finanziamento del progetto da parte della Regione Campania a valere sull'avviso di cui al Decreto Dirigenziale n. 489 del 5 luglio 2023.

#### **ART. 13 AGGIORNAMENTO DEL PREZZO INIZIALE DEGLI ALLOGGI**

Successivamente all'ultimazione dei lavori, il prezzo massimo di cessione in locazione o in proprietà di ogni singola unità immobiliare e relative pertinenze, ipotizzato in uno stato di

normale conservazione, è determinato dal Comune di Castel San Giorgio sulla base dei seguenti criteri:

- a) parziale aggiornamento, con frequenza biennale, del prezzo di locazione/cessione in proprietà dell'unità immobiliare, applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data ufficiale di fine lavori. In caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice ISTAT di cui sopra l'inizio e la fine del periodo di riferimento saranno opportunamente retrodatati al fine di mantenere invariata la durata del periodo stesso;
- b) riduzione del prezzo rivalutato ai sensi della precedente lettera a), applicando un coefficiente di deprezzamento determinato, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data di presentazione della Segnalazione certificata per l'agibilità, secondo i seguenti parametri:

fino al 5° anno: 0 (zero); dal 6°  
al 17° anno: fino al 3,00%; dal  
18° al 30° anno: fino al 15%;  
oltre il 30° anno: fino al 25%.

quali sia stato rilasciato permesso di costruire o altro titolo abilitativo ai sensi di legge.

## **TITOLO II**

### **NORME RELATIVE AGLI ATTI DI DISPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI DURANTE IL PERIODO DI VIGENZA DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE**

#### **ART. 14 VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Gli alloggi oggetto della presente convenzione sono destinati prioritariamente **alla locazione a termine per quindici anni**, decorrenti dalla data del deposito della segnalazione certificata di agibilità.

In caso di mancato finanziamento di cui all'avviso della Regione Campania - Decreto Dirigenziale n. 489 del 5 luglio 2023 – ai fini del raggiungimento di un equilibrio economico, le parti si impegnano a verificare la possibilità, nel rispetto delle procedure di cui al dlgs 267/2000, di concedere in proprietà gli alloggi a singoli assegnatari in possesso dei requisiti come per legge ai fini dell'ERS.

Decorso il periodo di destinazione alla locazione, gli alloggi di cui al presente Titolo II saranno assoggettati alle norme previste dalla presente convenzione al titolo III.

#### **ART. 15 MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE E REQUISITI SOGGETTIVI DEI CONDUTTORI DEGLI ALLOGGI**

Fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 16, comma 2, la Parte concessionaria, per la selezione dei beneficiari degli alloggi, potrà avvalersi di uno o più soggetti che operano secondo finalità solidaristiche, quali Consorzi di solidarietà, Cooperative sociali, Associazioni di Promozione Sociale o altro soggetto giuridico generalmente no profit o limited profit, di gradimento del Comune di Castel San Giorgio.

Detti soggetti dovranno selezionare i conduttori utilizzando i criteri di accesso all'abitazione di seguito indicati:

1) Tutti gli alloggi da realizzare sul terreno concesso in diritto di superficie devono essere abitati da persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti:

- essere cittadini italiani o in possesso di altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Castel San Giorgio;
- essere in possesso dei requisiti di moralità, come definiti al successivo comma 2.

2) Ai fini della presente convenzione si considera in possesso dei requisiti di moralità colui:

- che non abbia riportato cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 e 84 del D.Lgs n. 159/2011;
- che non sia destinatario di sentenza definitiva di condanna o di decreto penale di condanna o divenuto irrevocabile, o di sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti delitti: delitti consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del codice penale; delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis, ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo; delitti, consumati o tentati, previsti dall'art. 74 del D.p.r. 9 ottobre 1990, n. 309, dall'art. 291 quater del D.p.r. 23 gennaio 1973, n. 43, e dall'art. 260 del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale secondo la definizione di cui all'art. 2 della decisione quadro 2008 /841 GAI.

3) Una quota non inferiore al 50% degli alloggi di cui sopra dovrà essere destinata a soggetti che dovranno possedere almeno uno dei requisiti delle seguenti categorie:

- a) nuclei familiari residenti a Castel San Giorgio e nei comuni limitrofi sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità;
- b) nuclei familiari residenti a Castel San Giorgio in alloggi in locazione, con preferenza di chi occupa alloggi inadeguati, in particolare quando siano presenti barriere architettoniche;
- c) presenza nel nucleo familiare di una persona disabile;
- d) nuclei familiari e monogenitoriali con minori di età inferiore a 18 anni;
- e) giovani e giovani coppie, quando almeno uno dei componenti abbia un'età inferiore a 40 anni;
- f) presenza nel nucleo familiare richiedente di persone di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 65 anni;
- g) residenti in alloggi in locazione nei Comuni della Provincia di Salerno;
- h) nuclei familiari aventi reddito complessivo ISEE non superiore a € 25.000.

Tali requisiti dovranno essere posseduti alla data di stipula del contratto di locazione, assegnazione in godimento o in proprietà dell'alloggio.

Il possesso di detti requisiti, durante la vigenza del diritto di superficie, dovrà riguardare chiunque abiti l'alloggio (acquirenti, conduttori e loro conviventi).

Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000.

Gli elenchi contenenti i nominativi dei cittadini interessati ad abitare gli alloggi dovranno essere trasmessi al Comune di Castel San Giorgio prima della sottoscrizione dei contratti di locazione, assegnazione in godimento o in proprietà.

L'accertamento dei requisiti di cui sopra sarà effettuato, anche a campione, dal Comune di Castel San Giorgio entro 10 giorni lavorativi dalla trasmissione dell'elenco di cui sopra.

Il Soggetto Attuatore, o i suoi aventi causa, trasmetterà al Comune di Castel San Giorgio, con cadenza annuale, un prospetto aggiornato di tutte le locazioni stipulate, specificando i dati anagrafici di ogni singolo conduttore, il periodo di validità del contratto di locazione/assegnazione, il canone applicato, allegando le dichiarazioni sostitutive di certificazione comprovanti il possesso dei requisiti richiesti.

## **ART. 16 NORME RELATIVE AGLI ALLOGGI DURANTE IL PERIODO DI VIGENZA DEL VINCOLO**

1. Il canone di locazione degli alloggi (al netto di IVA o di ogni altro onere fiscale e degli oneri accessori di cui all'allegato D al Decreto Interministeriale del 16.01.2017) non potrà superare il minor valore tra quello risultante dall'applicazione della normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato (art. 2, comma 3 della L. 431/1998) e il 3,5% del prezzo massimo di cessione di ciascun alloggio.

Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore. Non potranno essere richiesti ai conduttori oneri derivanti dalla gestione degli servizi integrativi all'abitare.

Per le sue caratteristiche specifiche, ai fini del calcolo del canone di locazione dei nuovi interventi residenziali e delle connesse opere di urbanizzazione, si assumerà come riferimento per il calcolo dei canoni la zona omogenea attualmente identificata come "Periferica" dall'Accordo territoriale per il Comune di Castel San Giorgio.

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad applicare, ai canoni come sopra stabiliti, uno sconto non inferiore al 20%.

Il canone di locazione così determinato è da considerarsi medio essendo consentite rimodulazioni nella misura massima di +/- 5% da concordarsi con il preposto ufficio comunale.

Tali variazioni sono consentite in funzione delle necessità comunali di rimodulare i canoni riferiti alle varie tipologie degli alloggi, fermo restando il canone annuo massimo complessivamente percepibile (pari all'applicazione dei citati criteri e dello sconto | praticato)\_riferito alla totalità degli alloggi con esclusione di quelli oggetto di locazione a favore del Comune di cui al comma successivo.

2. Almeno n. 2 alloggi di almeno due tipologie, da realizzare ai sensi del presente atto, dovranno essere proposti in locazione al Comune di Castel San Giorgio, che, entro 15 gg. dal ricevimento della proposta, potrà indicare eventuali modifiche all'elenco degli alloggi proposti.

Il Comune, a sua volta, li sublocherà a soggetti presenti nelle proprie graduatorie.

Il Comune di Castel San Giorgio, in qualità di conduttore, verserà al proprietario, durante tutto il periodo di destinazione alla locazione, un canone annuo di locazione determinato, per ciascuno alloggio, ai sensi della normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato (art. 2, comma 3 della L. 431/1998) ridotti del 20%.

3. Il Soggetto attuatore non potrà pattuire canoni di locazione superiori a quelli risultanti dagli atti di determinazione dei canoni rilasciati dall'Amministrazione comunale.

4. Scaduto il vincolo di destinazione alla locazione, gli alloggi di cui al presente atto saranno assoggettati alle norme di cui agli art.li 18 e seguenti.

### **ART.17 VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DURANTE LA VIGENZA DEL VINCOLO**

Durante tutto il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione è consentita solo la vendita in blocco degli alloggi a soggetti che, in via principale o sussidiaria, svolgono un'attività diretta a dare in locazione edifici abitativi. Tale vincolo non vale in caso di mancato finanziamento da parte della regione Campania.

Non è consentita la cessione in blocco a soggetti giuridici in regime di proprietà indivisa.

E' considerata vendita in blocco la contestuale cessione, a favore di un unico acquirente, dell'intero edificio o di un corpo scala dell'edificio destinato a locazione a termine.

In caso di vendita degli alloggi, la Parte concessionaria dovrà garantire la prosecuzione dei contratti di locazione fino a scadenza, rinunciando, sin da ora, alle facoltà di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), e) e g) della legge 9.12.1998, n.431, per tutto il periodo di destinazione alla locazione.

Il corrispettivo per la vendita in blocco degli alloggi medesimi dovrà essere determinato ai sensi del precedente art.13.

## **TITOLO III**

### **NORME SPECIFICHE PER GLI ALLOGGI NON PIU' SOGGETTI AL VINCOLO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE**

#### **ART.18 VENDITA DEGLI ALLOGGI – PROCEDURE E CONDIZIONI**

Scaduto ( o non attuato per mancanza di finanziamento regionale del progetto) il vincolo di destinazione di cui al precedente art.14, la Parte concessionaria potrà alienare le singole unità immobiliari osservando le procedure e le condizioni di seguito elencate.

Il Soggetto attuatore o suoi aventi causa, nel caso di vendita degli alloggi, avrà l'obbligo di procedere come segue:

- predisporre un avviso pubblico per la vendita degli alloggi, utilizzando lo schema tipo approvato dall'Amministrazione comunale, che dovrà essere pubblicato su almeno un quotidiano locale e inviato al Comune per la pubblicazione sul proprio Sito istituzionale;
- predisporre un elenco di richiedenti entro 60 giorni dalla scadenza dell'avviso, aggiornandolo ogni tre mesi, sino ad avvenuta stipulazione dei contratti preliminari e/o di compravendita riguardanti tutti gli alloggi offerti in vendita. Il suddetto elenco dovrà essere inviato al Comune di Castel San Giorgio entro i 30 giorni successivi dall'ultimo aggiornamento;
- inviare al Comune i preliminari d'acquisto stipulati, debitamente registrati, entro 30 giorni dalla data di registrazione, allegando copia delle fideiussioni da stipularsi ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005. Dette fideiussioni dovranno essere rilasciate da un istituto bancario, impresa assicuratrice o da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia;
- consegnare, al promissario acquirente, copia della presente convenzione e della fideiussione di cui sopra.

Il Soggetto attuatore o suoi aventi causa avrà, altresì, l'obbligo di:

1. richiedere al Comune di Castel San Giorgio – Ufficio Tecnico, la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, consegnando:
  - a) copia delle planimetrie concessionate, riportanti la superficie vendibile delle varie unità immobiliari e relative pertinenze;
2. pattuire un prezzo di cessione non superiore a quello determinato dal Comune di Castel San Giorgio secondo i criteri in precedenza specificati;
3. allegare gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione agli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari;
4. riportare negli altri atti di trasferimento, per esteso, le clausole di cui al successivo art. 18 ter;
5. comunicare, a sua cura e spese, al Comune di Castel San Giorgio entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi degli atti di compravendita stipulati.

Nei casi in cui il prezzo pattuito tra la parte concessionaria e il privato sia inferiore di oltre il 15% rispetto al prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune, la parte venditrice deve darne comunicazione a mezzo PEC al Comune affinché possa esercitare il diritto di prelazione all'acquisto dell'alloggio. La facoltà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'unità immobiliare deve essere comunicata a mezzo PEC entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione della parte venditrice.

Il Comune di Castel San Giorgio rilascerà la determinazione dei prezzi massimi di cessione entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta.

## **ART.18 bis VENDITA DEGLI ALLOGGI – REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI**

- 1) Gli acquirenti degli alloggi dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:
- essere cittadini italiani o in possesso di altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
  - avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Castel San Giorgio;
  - essere in condizioni di impossidenza, secondo quanto riportato al comma 2);
  - essere in possesso dei requisiti di moralità di cui al precedente comma 3 dell'art. 15.

2) Ai fini della presente convenzione si considera "impossidente" colui che non abbia la proprietà di altri immobili ad uso residenziale siti in Italia.

E' altresì considerato impossidente:

- = il proprietario di un alloggio, sito sul territorio della Provincia di Castel San Giorgio e non più adeguato alle esigenze della famiglia;
- = il proprietario o comproprietario di beni immobili ad uso residenziale siti in Comuni diversi da Castel San Giorgio il cui valore catastale sia inferiore ai 60.000 euro (il bene non dovrà comunque appartenere alle categorie catastali A1, A8, A9: beni di lusso);
- = il nudo proprietario di patrimonio immobiliare ad uso residenziale qualora titolare dell'usufrutto sia un parente sino al secondo grado e l'atto costitutivo sia stato trascritto da almeno un paio di anni;
- = il coniuge separato che non abbia la disponibilità dell'alloggio a causa del provvedimento di assegnazione del giudice;
- = l'erede o il legatario a condizione che l'immobile non rientri nelle categorie catastali A1, A8, A9 (beni di lusso).

Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000.

Gli alloggi di cui alla presente convenzione possono essere venduti solo a persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale nel campo immobiliare, fatta salva la facoltà di alienare una o più delle unità immobiliari ad Associazioni ed Enti del terzo settore, iscritti nel registro unico nazionale di cui al D.Lgs n. 117/2017: "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1 comma 2 lett.b della L. 6 giugno 2016 n. 106". La vendita a favore di tali soggetti dovrà essere previamente autorizzata con Deliberazione di Giunta Comunale.

## **Art. 18 ter CLAUSOLE DA INSERIRE PER ESTESO NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI**

*Tutti i rogiti aventi ad oggetto le unità immobiliari da vendere singolarmente, compresi i rogiti che saranno stipulati dai successivi aventi causa, dovranno riportare per esteso, in un'apposita sezione, la presente disposizione e le seguenti clausole (dal n. 1 al n. 12).*

- 1) *La Parte alienante dichiara e la Parte acquirente dà atto di conoscere che l'immobile di cui alla presente compravendita/ ..... è costruito su area concessa in diritto di*

superficie dal Comune di Castel San Giorgio, con scadenza al ..... mediante convenzione stipulata tra il Comune medesimo e ....., con sede a ....., in data ....., repertorio n. ...., a ministero ..... dott. ...., trascritta il ....., al n. .... Part. ....

All'uopo la Parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare la suddetta convenzione e, in particolare, le clausole e le condizioni tutte contenute nella presente sezione.

2) Fino alla scadenza del quinto anno dalla data di stipula del rogito di compravendita e' fatto obbligo al proprietario di abitare l'alloggio personalmente, fatta salva l'autorizzazione del Comune di Castel San Giorgio per sopravvenuti e comprovati motivi. Il proprietario è tenuto a trasferire la propria residenza presso l'alloggio acquistato entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto.

3) Fatto salvo quanto sopra stabilito, in caso di compravendita dell'unità immobiliare dovranno osservarsi le seguenti disposizioni.

a) L'acquirente dell'alloggio dovrà essere in possesso dei requisiti di seguito elencati: = avere cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;

= avere residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Castel San Giorgio;

= trovarsi esso stesso e i componenti il proprio nucleo familiare nelle condizioni di impossidenza, come definita dalla successiva clausola n. 4).

= essere esso stesso e i componenti il proprio nucleo familiare in possesso dei requisiti di moralità, come definiti alla successiva clausola n. 7).

Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000.

Ai fini della presente clausola si considera nucleo familiare la famiglia composta dall'acquirente e da coloro che risiedono stabilmente nell'alloggio.

b) L' alloggio, oggetto della presente compravendita, potrà essere venduto solo a persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale nel campo immobiliare, ovvero a Associazioni ed Enti del terzo settore, iscritti nel registro unico nazionale di cui al D.gls n. 117/2017: "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1, comma 2, lett.b, della L. 6 giugno 2016, n. 106". La vendita a favore di detti soggetti dovrà essere previamente autorizzata con Deliberazione della Giunta Comunale.

c) Prima della stipula del contratto di compravendita dovrà essere richiesto al Comune di Castel San Giorgio apposito atto di determinazione del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, che verrà rilasciato entro il termine di 60 giorni.

Tale prezzo sarà stabilito come somma degli importi di ogni singola rata di corrispettivo, versata per l'acquisto dell'immobile, e dei costi sostenuti per le opere di miglioria, eventualmente apportate, debitamente documentati, aggiornati con frequenza biennale in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di fine lavori.

In caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice ISTAT di cui sopra l'inizio e la fine del periodo di riferimento saranno opportunamente retrodatati al fine di mantenere invariata la durata del periodo stesso;

Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza a interventi di ristrutturazione, restauro,

*ricostruzione per i quali sia stato rilasciato Permesso di costruire o presentato altro titolo abilitativo ai sensi di legge.*

*Per il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare non dovrà essere pattuito un prezzo superiore a quello fissato dal Comune di Castel San Giorgio nell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione.*

*d) Al contratto di compravendita dovrà essere allegato l'atto suddetto.*

*e) Entro 90 giorni dalla stipula dovranno essere comunicati al Comune di Castel San Giorgio (Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana) gli estremi del rogito di compravendita. 4) E' considerato impossidente colui che non abbia la proprietà di altri immobili ad uso residenziale siti in Italia.*

*E' altresì considerato impossidente:*

*= il proprietario di un alloggio, sito sul territorio della Provincia di Castel San Giorgio e non più adeguato alle esigenze della famiglia, che, prima della sottoscrizione dell'atto di acquisto, sia stato concesso in godimento al Comune di Castel San Giorgio, a "Agenzia Casa" o altro soggetto pubblico o partecipato (Cambiamo, ACER, ecc.), per almeno 10 anni con contratto di locazione a canone non superiore ai valori medi previsti dagli Accordi Territoriali, ridotto del 20%.*

*Detta facoltà non è riconosciuta al proprietario di alloggio che si collochi in classe energetica F o G, fatto salvo l'impegno ad eseguire interventi di miglioramento energetico, o il ricorso allo strumento disciplinato dall'art. 15 del regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata;*

*= il proprietario o comproprietario di beni immobili ad uso residenziale siti in Comuni diversi da Castel San Giorgio il cui valore catastale sia inferiore ai 60.000 euro (il bene non dovrà comunque appartenere alle categorie catastali A1, A8, A9: beni di lusso);*

*= il nudo proprietario di patrimonio immobiliare ad uso residenziale qualora titolare dell'usufrutto sia un parente sino al secondo grado e l'atto costitutivo sia stato trascritto da almeno un paio di anni;*

*= il coniuge separato che non abbia la disponibilità dell'alloggio a causa del provvedimento di assegnazione del giudice;*

*= l'erede o il legatario a condizione che l'immobile non rientri nelle categorie catastali A1, A8, A9 (beni di lusso).*

*L'impossidenza deve sussistere al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto e permanere per almeno 10 anni.*

**5)** *Il Comune di Castel San Giorgio potrà esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto dell'unità immobiliare anche in favore di soggetti designati o presenti nelle proprie graduatorie di assegnazione. L'esercizio di tale diritto dovrà intervenire entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di richiesta dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione. Entro 30 giorni dall'esercizio del suddetto diritto, il Comune di Castel San Giorgio, o il soggetto designato, sarà vincolato a stipulare, su richiesta della controparte, il contratto di trasferimento.*

**6)** *Fatto salvo quanto previsto alla clausola n. 2, in caso di locazione dell'unità immobiliare dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi.*

*a) Dovrà essere richiesto al Comune di Castel San Giorgio apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando, contestualmente, le generalità del futuro conduttore.*

b) Il Comune di Castel San Giorgio, con tale atto, fisserà il canone massimo di locazione in misura pari al 3,5% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, calcolato ai sensi della precedente clausola n.3).

Il canone determinato dal Comune non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

Le aggiuntive spese condominiali dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.

c) Il locatore non dovrà esigere un canone superiore a quello fissato dal Comune di Castel San Giorgio nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a). Potrà comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella sopra indicata.

Le uniche somme che il locatore potrà esigere dal conduttore in via anticipata sono quelle da versare a titolo di cauzione a norma dell'art.11 della L. n. 392/1978.

d) L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nell'anno precedente.

Alle medesime scadenze, il locatore, che abbia effettuato sull'immobile opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, potrà chiedere al Comune la rideterminazione del canone massimo consentito.

e) Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto di determinazione del canone massimo di locazione rilasciato dal Comune di Castel San Giorgio.

f) Il contratto di locazione dovrà riportare la seguente clausola: "è fatto divieto al conduttore di sublocare l'unità immobiliare locata, pena la risoluzione di diritto del contratto".

g) In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, di cui alla precedente lettera f), dovrà essere fatta valere la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A/R, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Castel San Giorgio.

h) Il proprietario dovrà inviare al Comune di Castel San Giorgio copia del contratto stipulato entro tre mesi dalla data di registrazione.

i) Il proprietario dovrà inviare al Comune di Castel San Giorgio ogni atto avente ad oggetto eventuali modifiche del contratto di locazione stipulato entro 30 giorni dalla data di registrazione.

l) il conduttore deve essere in possesso dei requisiti di moralità di cui alla successiva clausola n. 7. Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt.li 46 e 47 del DPR 445/2000, da produrre all'Amministrazione comunale

m) Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

7) E' considerato in possesso dei requisiti di moralità colui:

= che non abbia riportato cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 e 84 del D.Lgs n. 159/2011;

= che non sia destinatario di sentenza definitiva di condanna o di decreto penale di condanna o divenuto irrevocabile, o di sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti delitti: delitti consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del codice penale; delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis, ovvero al fine di

agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo; delitti, consumati o tentati, previsti dall'art. 74 del D.p.r. 9 ottobre 1990, n. 309, dall'art. 291 quater del D.p.r. 23 gennaio 1973, n. 43, e dall'art. 260 del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale secondo la definizione di cui all'art. 2 della decisione quadro 2008 /841 GAI.

Il possesso di detti requisiti, dovrà riguardare chiunque, durante la vigenza del diritto di superficie, abiti l'alloggio (acquirenti, conduttori e loro conviventi).

**8) (comportamenti vietati)** E' in ogni caso vietato selezionare i conduttori in base a convinzioni religiose, culturali o politiche o in base al sesso, alle scelte sessuali o per ragioni di etnia o razza, e per qualsiasi altro elemento che si ponga in contrasto con l'art. 3 della Costituzione. **9) Sanzioni**

**1) – Nullità:**

Ogni singola pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione delle unità immobiliari, è nulla per la parte eccedente. La parte che ha percepito cifre superiori al dovuto dovrà restituirle, rispettivamente, all'acquirente e al conduttore.

**2)- Sanzioni pecuniarie:**

a) In caso di inosservanza dell'obbligo di pattuire corrispettivi di compravendita superiori a quelli stabiliti dal Comune di Castel San Giorgio, sarà applicata una sanzione determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione calcolato alla data di accertamento della violazione.

b) In caso di inosservanza dell'obbligo di pattuire canoni di locazione superiori a quelli stabiliti dal Comune di Castel San Giorgio, sarà applicata una sanzione determinata in misura pari al 10% del canone annuo percepito, moltiplicato per il numero delle annualità trascorse dalla stipula del contratto.

c) La mancata richiesta al Comune dell'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione o del canone massimo di locazione comporterà l'applicazione della sanzione pecuniaria pari al 5% del prezzo o del canone, determinati alla data dell'accertamento della violazione.

d) La mancata comunicazione al Comune di Castel San Giorgio degli estremi del rogito di compravendita o la mancata produzione della copia del contratto di locazione stipulato comporterà l'applicazione della sanzione pecuniaria di € 500,00;

e) La mancata produzione delle dichiarazioni sostitutive attestanti il possesso dei requisiti di moralità e possidenza comporterà l'applicazione della sanzione di € 1000,00.

f) La vendita dell'immobile o la locazione stipulate con persone prive dei requisiti soggettivi richiesti (moralità e/o possidenza) comporterà l'applicazione di una sanzione determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare compravenduta o locata.

g) La vendita dell'immobile prima del decorso di 5 anni dalla stipula del rogito di compravendita, in assenza di autorizzazione comunale, e la mancata occupazione dell'immobile per un periodo superiore a 2 anni comporteranno, ciascuna, l'applicazione di una sanzione pecuniaria determinata in misura pari al 10% del prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare.

h) il mancato trasferimento della residenza presso l'alloggio entro sei mesi dalla data dell'acquisto comporterà l'applicazione della pena pecuniaria determinata in misura pari al

2% del prezzo massimo di cessione dell'alloggio stesso, determinato alla data di accertamento della violazione.

**10)** L'attività di controllo circa il rispetto delle presenti clausole sarà esercitata dal Comune di Castel San Giorgio ai sensi degli art.li 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge n. 241/1990, e sue successive mm. e ii., e del vigente Regolamento comunale sull'attività e sui procedimenti amministrativi.

**11)** L'esercizio della facoltà di riscatto della proprietà del terreno potrà avvenire verso un corrispettivo calcolato sulla base, non solo dei dati economico-finanziari relativi ai singoli lotti, ma altresì con riferimento al valore reale dei terreni stabilito periodicamente con deliberazione della Giunta comunale, nonché in conformità con quanto previsto dai Regolamenti comunali vigenti in materia di riscatti.

**12)** Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente atto, si rinvia ai contenuti del Regolamento per l'edilizia Convenzionata e Agevolata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2018.

## **ART. 19 MODALITÀ PER LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E DETERMINAZIONE DEL CANONE MASSIMO**

Scaduto il termine di cui al precedente art. 14, fatto salvo il precedente art. 18, la Parte concessionaria potrà locare le singole unità immobiliari osservando le seguenti modalità:

a) dovrà essere richiesto al Comune di Castel San Giorgio apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando contestualmente le generalità del futuro conduttore. Il Comune di Castel San Giorgio, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo di locazione in misura non superiore al minor valore tra quello risultante dall'applicazione della normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato (art. 2, comma 3 della L. 431/1998) e il 3,5% del prezzo massimo di cessione attualizzato di ciascun alloggio.

Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

b) non dovrà esigere un canone superiore a quello determinato dal Comune di Castel San Giorgio nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a).

c) aggiornare il canone di locazione nel seguente modo:

- a scadenze annuali, in misura non superiore alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nell'anno precedente, nel caso il canone applicato sia pari al 3,5% del prezzo di cessione attualizzato;

- secondo quanto previsto dalla normativa in materia di locazione degli immobili a canone concordato, nel caso il canone applicato sia quello dell'Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998;

d) Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto di determinazione del canone massimo di locazione rilasciato dal Comune di Castel San Giorgio.

e) Il contratto di locazione dovrà riportare la seguente clausola: "è fatto divieto al conduttore di sublocare l'unità immobiliare locata, pena la risoluzione di diritto del contratto".

f) In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, di cui alla precedente lettera e), dovrà essere fatta valere la risoluzione del contratto di locazione, inviando

comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A/R, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Castel San Giorgio.

Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

## **ART. 20 SCELTA DEL CONDUTTORE DEGLI ALLOGGI**

1) I conduttore degli alloggi oggetto del presente Titolo III potranno essere liberamente scelti dalla Parte concessionaria a condizione che risultino in possesso dei requisiti di moralità previsti dall'art.15, comma 2, della presente convenzione.

Detti requisiti dovranno essere comprovati mediante dichiarazione sostitutiva da rendersi ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000.

2) Alternativamente a quanto stabilito alla precedente comma 1), gli alloggi potranno essere offerti in locazione direttamente, al Comune. I tal caso il canone massimo di locazione non potrà superare quello definito dagli Accordi territoriali vigenti, ridotto del 20%, e il proprietario potrà usufruire delle agevolazioni fiscali IMU, nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

## **TITOLO IV SANZIONI**

### **ART. 21 DECADENZA DAL DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. Il Comune di Castel San Giorgio potrà dichiarare decaduta la Parte concessionaria dalla concessione del diritto di superficie nei seguenti casi:

- inosservanza del divieto di trasferire il diritto di superficie relativo ad area non edificata o solo parzialmente edificata.
- inosservanza dell'obbligo di iniziare e ultimare i lavori entro il termine stabilito dal Permesso di costruire, fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per cause di forza maggiore.

2. La pronuncia di decadenza dal diritto di superficie comporterà la risoluzione della presente convenzione, nonché l'applicazione di una penale pari al 30% del corrispettivo versato per l'acquisto del medesimo.

3. La pronuncia della decadenza dovrà essere preceduta dalla contestazione, alla parte inadempiente, dei fatti ad essa addebitati o dalla diffida ad adempiere laddove ancora sia possibile.

4. La parte inadempiente, secondo i casi, potrà presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere all'adempimento entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.

5. In caso di decadenza dal diritto di superficie il Comune verserà al Soggetto Attuatore, al momento della rivendita dell'immobile ad un terzo, un'indennità pari al valore delle porzioni di edificio eventualmente realizzate, come risultante da una stima peritale compiuta da tre tecnici, di cui uno nominato dal Comune, uno dal Soggetto Attuatore e uno dal Concessionario subentrante nel diritto.

6. Da tale importo saranno dedotte: le spese necessarie per la valutazione dell'indennità; tutti gli oneri inerenti e conseguenti l'estinzione del diritto; una somma pari all'eventuale quota di mutuo non estinto e agli oneri reali gravanti sull'immobile; la penale di cui al comma 2 del presente articolo; fatti salvi i maggiori danni.

**TITOLO V**  
**VARIE**

**ART.22 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

Il presente atto e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche saranno trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa.

**ART.23 NORME FINALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del Concessionario del diritto di superficie.

Richiesto io Segretario Generale ho ricevuto e redatto il presente atto, che viene da me letto alle Parti comparenti, che lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà. In particolare, le Parti comparenti dichiarano di ben conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo nei confronti del Comune di Castel San Giorgio in ottemperanza alla presente Convenzione.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su ..... fogli per n. .... facciate, sottoscritto dai comparenti e da me notaio nei modi di legge.

Il Comune di Castel San Giorgio .....

Il Soggetto Attuatore .....

## Località Corte Domini

## Intervento di Social Housing Cooperativa San Cristofaro 2 arl

## Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria

LAVORI	Frequenza intervento				
	Annuale	Biennale	5° anno	10° anno	15° anno
<b>STRUTTURE PORTANTI</b>					
Verifica periodica ordinaria (o in caso di eventi eccezionali quali terremoti, incendi, etc.)				X	
<b>STRUTTURE PERIMETRALI</b>					
Verifica periodica ordinaria (o in caso di eventi eccezionali quali terremoti, incendi, etc.)		X			
<b>ISOLAMENTO FACCIATE</b>					
Raschiature di tinte su superfici esterne, terrazzi e balconi					X
Revisione di intonaci deteriorati					X
Ripristino parziale di cappotto termico deteriorato					X
Tinteggiatura con idropittura traspirante e idrorepellente compreso fondo a base di polisilicato					X
Pulitura di basamento con idropulitrice o sabbiatrice					X
Tinteggiatura basamento edifici con trattamento idrorepellente anticrittina					X
Revisione di infissi inclusa carteggiatura di parti deteriorate					X
Carteggiatura, fondo antiruggine e verniciatura a smalto su infissi, mancorrenti e ringhiere di balconi e terrazzi					X
<b>TINTEGGIATURA SCALE INTERNE</b>					
Consolidante ed ancorante su pareti e soffitti			X		
Tinteggiatura con idropittura a tre mani			X		
<b>PULIZIA, PULIZIA e MANUTENZIONE COPERTURE</b>					
Pulizia tetto con rimozione totale di ogni materiale di qualsiasi natura e consistenza, pulizia a fondo del piano e dei canali di scarico, dei canali di gronda, dei pluviali e dei chiusini eseguito mediante l'utilizzo di acqua ad alta pressione.	X				
Manutenzione di tetto, con revisione dei canali di gronda e pluviali					X
Verifica dei supporti di tenuta di antenne TV e parabola		X			
<b>MANUTENZIONE SERRAMENTI</b>					

**COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO**  
**Provincia di Salerno**

Parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n° 267/2000 sulla proposta di deliberazione della  
**GIUNTA COMUNALE** avente ad oggetto:

**APPROVAZIONE PROPOSTA DELLA COOPERATIVA SAN CRISTOFORO 2 ARL  
CONCERNENTE PROGETTO ERS DI CUI AL DECRETO DIRIGENZIALE DELLA  
REGIONE CAMPANIA N. 489 DEL 5 LUGLIO 2023 A VALERE SULLE RISORSE DI CUI  
ALLA LEGGE N. 145/2018 ART. 1, COMMA 134, S.M.I., ANNUALITÀ 2024 E 2025 PER LA  
REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DA  
CONCEDERE IN LOCAZIONE O PROPRIETÀ AI SENSI DEL D.M. 22 APRILE 2008.**

---

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma  
1 del D.lgs n° 267/2000 parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza  
dell'azione amministrativa:

**SETTORE N. 5 –  
PATRIMONIO - MANUTENZIONE**

Visto, parere favorevole espresso in data 29.09.2023

**Il Funzionario  
Geom. Mario Zappullo**

---

LETTO E SOTTOSCRITTO  
IL SINDACO

AVV. PAOLA LANZARA



LETTO E SOTTOSCRITTO  
IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 04 OTT, 2023.

Li, 04 OTT, 2023



IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del Decreto Legislativo n° 267 del 18.8.2000, trascorsi dieci giorni dalla suindicata data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_.

IL SEGRETARIO GENERALE

Li, \_\_\_\_\_

DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n°267 del 18.8.2000 con decorrenza 04 OTT, 2023.



IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO