



## **COMUNE DI AVELLINO**

Settore Pianificazione ed Uso del Territorio  
Servizio Piani e Programmi

**Atti di Programmazione degli Interventi 2012-2014**  
Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004

## **RELAZIONE TECNICA**

**NOVEMBRE 2011**

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 267 DEL 27/12/2011



---

**COMUNE DI AVELLINO**  
**Assessorato all'Urbanistica**  
**Settore Pianificazione ed Uso del Territorio**  
**Servizio Piani e Programmi**

---

**Atti di Programmazione degli Interventi 2012-2014**

***Assessore all'Urbanistica, Governo del Territorio, Pianificazione e Programmazione,  
Gestione Edilizia:***

arch. Donatella Martino

***Dirigente Settore Pianificazione ed Uso del Territorio:***

ing. Francesco Tizzani

***Responsabile del Procedimento:***

*Resp. Servizio Piani e Programmi*

arch. Francesco D'Onofrio

***Gruppo di progettazione Servizio Piani e Programmi***

arch. F. D'Onofrio  
arch. R. Baldanza  
arch. G. Cerchia  
arch. A. Cornacchia  
geom. C. Giordano  
arch. S. Porreca  
arch. A. Rapa



## Sommario

Sommario .....	2
PREMESSA e QUADRO NORMATIVO .....	3
1. STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI API 2008-2010 E INTERVENTI PREVISTI PER IL TRIENNIO 2012-2014 .....	5
1.1 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI API 2008-2010.....	5
1.2 PROPOSTA DI PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI 2012-2014.....	7
1.3 FATTIBILITA' FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI 2012-2014 .....	8
1.3.1 - RISORSE DA REPERIRE.....	10
Risorse dell'Amministrazione – Programma OO.PP. ....	10
Risorse da altri enti .....	10
Risorse della Programmazione regionale.....	10
Risorse derivanti dalla monetizzazione degli standards .....	12
1.3.2 – PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DEGLI INTERVENTI.....	12
1.4. TIPOLOGIA DI INTERVENTI .....	13
1.4.1 Classificazione delle aree di intervento .....	13
1.4.2 Modalità di attuazione .....	14
1.4.3 Procedimento di formazione del PUA.....	14
1.4.4 Procedure di attuazione nelle zone di trasformazione.....	15
1.4.5 Diritti Edificatori .....	17
1.4.6 Quote Edificatorie .....	17
1.4.7 Documentazione a corredo del Piano Urbanistico Attuativo .....	18
2. INTERVENTI DI RINNOVO URBANO .....	21
3. INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	26
ALLEGATI .....	32
ALLEGATO 1: tabelle dei valori edificabili .....	33
ALLEGATO 2: Schema di convenzione tipo per i comparti di iniziativa privata .....	37



## **PREMESSA e QUADRO NORMATIVO**

L'articolo 25 della vigente LR 16/2004, tra l'altro, prevede che il Consiglio comunale adotti gli atti di programmazione degli interventi (API), in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti.

Gli atti di programmazione degli interventi (API), contengono la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Gli atti di programmazione degli interventi (API), in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, specificano:

- Le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- Le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché gli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- La quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5, e sono coordinati con il bilancio pluriennale comunale.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli atti di programmazione possono stabilire gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, così come previsto dalla normativa nazionale vigente, si coordina con le previsioni degli atti di programmazione.

Gli Atti di Programmazione degli Interventi relativi al triennio 2008 - 2010 venivano approvati con Delibera di C.C. n. 27 del 11/04/2008; gli stessi atti, pur non essendo stati aggiornati successivamente alla scadenza del triennio di riferimento, costituiscono tuttora utile riferimento per le attività di programmazione dell'Ente.

Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) relativi al triennio 2008 - 2010 prevedevano l'attuazione di un considerevole numero di Interventi di iniziativa pubblica potenzialmente attuabili e subordinati alle risorse finanziarie disponibili nel tempo.

Gli interventi, classificati prioritari o di notevole priorità strategica degli API 2008 - 2010, risultano essere in parte approvati definitivamente, in parte in corso di approvazione ed in parte in corso di definizione o studio, così come si evince dal quadro di attuazione allegato (tavola n. 1 e tabella n. 1).

Allo stato, ai fini della rimodulazione degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) per il periodo 2012 - 2014, occorre tenere conto, per il necessario coordinamento, degli



adeguamenti normativi intervenuti, del Programma triennale delle OO.PP. e del Bilancio triennale.

L'Amministrazione Comunale intende riconfermare, per gli interventi da realizzarsi nel triennio 2012 -2014, le scelte di priorità e le metodologie definite nei precedenti Atti di Programmazione degli Interventi (API) approvati con delibera di C.C. n. 27 del 11/04/2008, procedendo alla rimodulazione di talune previsioni d'intervento in funzione delle necessità intervenute, delle disponibilità economiche e di nuovi fabbisogni da soddisfare.

Sono state, quindi, rimodulate le previsioni grafiche e descrittive e le valutazioni economico - finanziarie, degli API 2008-2010, e gli allegati grafici di seguito elencati:

- Tav. 1 - Mappatura priorità attuative definita negli API 2008-2010 e Stato di Attuazione degli interventi
- Tav. 2 - Proposta di Programma di attuazione degli interventi per il triennio 2012-2014
- Tav. 3 - Cronologia dell'edificato – analisi al PUC Vigente
- Tav. 4 - Aree di Rinnovo Urbano perimetrate negli API 2008-2010 e Aree di Rinnovo Urbano individuate dal PUC
- Tav. 5 - Aree di Rinnovo Urbano - Atti di programmazione degli interventi 2012 -2014 -

Si conferma, come già previsto nei precedenti Atti approvati, che le risorse finanziarie eccedenti quelle già disponibili, saranno reperite con le modalità individuate dal Piano di fattibilità finanziaria – riparto oneri e fonti di copertura finanziaria della proposta API 2012-2014 , con proiezione annuale.

La redazione degli API rappresenta un'opportunità per individuare, tra gli interventi programmati, un insieme integrato di progetti (pubblici e privati), condivisi e coerenti cui dare priorità di realizzazione e sui quali far convergere le risorse, le competenze e l'impegno alla loro realizzazione da parte di una pluralità di soggetti nel generale interesse della collettività.



## 1. STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI API 2008-2010 E INTERVENTI PREVISTI PER IL TRIENNIO 2012-2014

### 1.1 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI API 2008-2010

Gli Atti di programmazione degli Interventi, approvati con delibera di C.C. n.27/2008, di validità triennale 2008-2010, stabilivano i criteri di definizione per l'individuazione di PUA potenzialmente attuabili con iniziativa pubblica con priorità nel triennio e compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili nel tempo. A tale previsione di Piani Urbanistici Attuativi posti in priorità, il C.C. ribadiva, con specifico emendamento, gli interventi da considerarsi di notevole priorità strategica in particolare :

- Piazza Kennedy ("Piazza Fiorentino Sullo");
- Parco Autostazione;
- Quartiere Q9;
- Parco del Fenestrelle;
- Programma di Sostituzione Edilizia;
- Delocalizzazione ex L. 219/81;
- Strada Parco Nord (NI09).

Di seguito si riporta l'elenco dei PUA di iniziativa pubblica posti in priorità per il triennio 2008-2010 dagli API con lo stato di attuazione ad oggi.

**tabella n.1- ELENCO DEI PUA POSTI IN PRIORITA' – API 2008-2010**

N.	Denominazione ambito d'intervento	Ordine di Priorità	Stato di Attuazione
1	Ni01 - Nuovo Parco Urbano	Priorità strategica	In fase di approvazione
2	Ni04 - Strada Parco Est		
3	Ni09 – Strada Parco nord	Priorità strategica	In fase di redazione
4	Ni10 - Quattrograna ovest -nord	Priorità strategica	In fase di approvazione
5	Ni12 - Collina Liguorini	Priorità strategica	In fase di approvazione
6	Rq01- Campo Genova	Priorità strategica	In fase di approvazione
7	Rq04- Piazza Sullo (P.zza macello)	Priorità strategica	In fase di redazione
8	Rq07 - Bellizzi		
9	Rq09 - Via Capozzi		Approvato
10	Ru01 - Valle -Borgo storico		
11	Ru03 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Via Morelli e Silvati	Priorità strategica	In fase di studio
12	Ru04 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Contrada Bacchanico	Priorità strategica	In fase di studio
13	Ru06 - Via Capozzi	Priorità strategica	Approvato
14	Ru07 - Campetto Santa Rita	Priorità strategica	In fase di approvazione
15	Ru08 - Rione Parco		
16	Ru09 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Via F.Tedesco	Priorità strategica	Approvato
17	Ru10 - Quattrograna Est	Priorità strategica	In fase di redazione
18	Ru11 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Quattrograna Ovest	Priorità strategica	In fase di redazione
19	Ru12 - Bellizzi	Priorità strategica	In fase di studio
20	Ru14 - Picarelli	Priorità strategica	Approvato
21	Ru15 - (ex Ni 10) Bacchanico		



22	Ts04 - Margine autostradale		
23	Ts06a - Valle – V. F. Manfra	Priorità strategica	Approvato
24	Ts07 - S. Francesco	Priorità strategica	In fase di approvazione
25	Ts09 - V. T. Cappuccini	Priorità strategica	In fase di approvazione
26	Ts11 - Piazzale Padre Giugliano		Approvato
27	Ts12a - V. L. Ferrante		
28	Ts12b - V. L. Ferrante		In fase di approvazione
29	Ts13 - Rione Parco - Ovest		In fase di approvazione
30	Ts14 - Rione Parco - Sud		
31	Ts16 - Contrada Archi - Est		
32	Ts20 - Pennini ovest		
33	Ts21 - Pennini centro		
34	Ts22 - Pennini est		
35	Ts23 - V. Annarumma (Campo sportivo)		
36	Ts26 – Via Don Giovanni Festa		
37	Parco del Fenestrelle Comparto per residenza **	Priorità strategica	In fase di studio

E' evidente che un così elevato numero di piani di iniziativa pubblica ed in priorità non potevano essere attuati in un solo triennio, considerato soprattutto il conseguente e gravoso impegno economico – finanziario per le opere di interesse pubblico.

Allo stato i Pua, di iniziativa pubblica e privata, definitivamente approvati sono n. 11, così distinti :

- 1) **Ru14** – Picarelli (iniziativa pubblica)
- 2) **Ru09** - PROGRAMMA SOSTITUZIONE EDILIZIA -Via F.Tedesco (iniziativa pubblica)
- 3) **Rq09** - Via Capozzi (iniziativa pubblica)
- 4) **Ru06** - PROGRAMMA SOSTITUZIONE EDILIZIA- Via Capozzi (iniziativa pubblica)
- 5) **Ts06a** - Valle – V. F. Manfra (iniziativa pubblica)
- 6) **Ts11** - Piazzale Padre Giugliano (iniziativa privata)
- 7) **Rq02** – via O. D'Agostino (iniziativa privata)
- 8) **Ni05** - Rione Mazzini (iniziativa privata)
- 9) **TS6b** – via Marotta Saverio (iniziativa privata)
- 10) **Rq03** - via Di Pietro (iniziativa privata)
- 11) **Rq 08** – Via Zoccolari (iniziativa privata)

I PUA in fase di approvazione, ai diversi livelli nell'iter, sono n. 11, così distinti :

- 1) **Ni10** - Quattrograna ovest -nord (iniziativa privata)
- 2) **Ru07** - Campetto Santa Rita (iniziativa pubblica)
- 3) **Ts07** - S. Francesco (iniziativa pubblica)
- 4) **Ts09** - V. T. Cappuccini (iniziativa pubblica)
- 5) **Ni12** - Collina Liguorini (iniziativa pubblica)
- 6) **Rq01**- Campo Genova (iniziativa pubblica)
- 7) **Rq04** – Piazza Sullo (Area del Macello) (iniziativa pubblica)
- 8) **Ni01** - Nuovo Parco Urbano (iniziativa privata)
- 9) **NI03** – Città Ospedaliera (Approvato in giunta ma Sospeso per Contenzioso Tar)
- 10) **NI06** – S. Tommaso (iniziativa privata)
- 11) **TS13** - Rione Parco - Ovest (iniziativa privata)

I PUA in fase di redazione o studio da parte degli uffici, sono n. 6, così distinti :

- 1) **Ru03** - PROGRAMMA SOSTITUZIONE EDILIZIA -Via Morelli e Silvati (iniziativa pubblica)



- 2) **Ru04** - PROGRAMMA SOSTITUZIONE EDILIZIA -Contrada Baccanico (iniziativa pubblica)
- 3) **Ni09** - Strada Parco nord (iniziativa pubblica)
- 4) **Ru10** - Quattrograna Est (iniziativa pubblica)
- 5) **Ru11** - PROGRAMMA SOSTITUZIONE EDILIZIA -Quattrograna Ovest (iniziativa pubblica)
- 6) **Parco del Fenestrelle** (iniziativa pubblica)

Si allega la **tavola n. 1** contenete la Mappatura delle priorità attuative definita negli API 2008-2010 e Stato di Attuazione degli interventi.

## 1.2 PROPOSTA DI PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI 2012-2014

Sulla scorta dell'analisi dello stato di attuazione degli interventi previsti negli API 2008-2010 (cfr. tavola 1), descritta al paragrafo precedente, è stata redatta una progettazione dell'Ufficio inerente gli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) da porre in priorità per il triennio 2012-2014.

La proposta, redatta utilizzando i criteri e le valutazioni già operate negli API 2008-2010 che si riconfermano, contiene i restanti Piani Urbanistici Attuativi (PUA) previsti in priorità strategica dai precedenti API e non ancora approvati definitivamente.

Al fine di visualizzare sul territorio le scelte di priorità operate, si è redatta la Tavola n. 2 denominata *Proposta di Programma di attuazione per il triennio 2012-2014*.

Tale proposta è stata valutata in sede di commissione urbanistica con verbale n. 31 del 20/12/2011 che si allega.

Di seguito si riporta l'elenco dei PUA di iniziativa pubblica posti in priorità per il triennio 2012-2014 analizzandone lo stato di attuazione ad oggi.

**Tabella n.2 - ELENCO DEI PUA POSTI IN PRIORITA' – API 2012-2014**

N.	Denominazione ambito d'intervento	Ordine di Priorità	Stato di Attuazione
1	Ni04 - Strada Parco Est		
2	Ni09 – Strada Parco nord	Priorità strategica	In fase di redazione
3	Ni12 - Collina Liguorini	Priorità strategica	In fase di approvazione
4	Rq01- Campo Genova	Priorità strategica	In fase di approvazione
5	Rq04- Piazza Sullo (P.zza macello)	Priorità strategica	In fase di redazione
6	Rq07 - Bellizzi		
7	Ru01 - Valle -Borgo storico		
8	Ru03 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Via Morelli e Silvati	Priorità strategica	In fase di studio
9	Ru04 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Contrada Baccanico	Priorità strategica	In fase di studio
10	Ru07 - Campetto Santa Rita	Priorità strategica	In fase di approvazione
11	Ru08 - Rione Parco		
12	Ru10 - Quattrograna Est	Priorità strategica	In fase di redazione
13	Ru11 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Quattrograna Ovest	Priorità strategica	In fase di redazione
14	Ru12 - Bellizzi	Priorità strategica	In fase di studio
15	Ru15 - (ex Ni 10) Baccanico		



17	Ts04 - Margine autostradale		
18	Ts07 - S. Francesco	Priorità strategica	In fase di approvazione
19	Ts09 - V. T. Cappuccini	Priorità strategica	In fase di approvazione
20	Ts12a - V. L. Ferrante		
21	Ts14 - Rione Parco - Sud		
22	Ts16 - Contrada Archi - Est		
23	Ts20 - Pennini ovest		
24	Ts21 - Pennini centro		
25	Ts22 - Pennini est		
27	Ts23 - V. Annarumma (Campo sportivo)		
28	Ts24 – Bellizzi - Variante Sud		
29	Ts26 – Via Don Giovanni Festa		
30	Parco del Fenestrelle Comparto per residenza **	Priorità strategica	In fase di studio

A tale elenco di PUA in priorità per il triennio 2012-2014 è stata aggiunta l'Area di Trasformazione per Servizi Ts24 – Bellizzi – Variante Sud su suggerimento della Commissione Urbanistica e segnalazione da parte del Servizio di Protezione Civile.

In ordine alle destinazioni d'uso e gli indici nonché le aree di cessione di ogni singolo piano si precisa che i relativi parametri sono individuati dagli elaborati del Piano Urbanistico Comunale Vigente.

### 1.3 FATTIBILITA' FINANZIARIA DEGLI INTERVENTI 2012-2014

Al fine di valutare la fattibilità dei singoli interventi previsti nei Piani Urbanistici Attuativi, si è proceduto alla stima dei costi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie nonché dei costi relativi agli espropri delle aree. Tali stime sono riportate nelle tabelle che seguono.

Rispetto agli A.P.I. 2008-2010 gli importi totali sono stati rivalutati al giugno 2011 (ultimo dato Istat disponibile). La percentuale di rivalutazione, pari all'8,5%, è stata determinata in base ai dati ISTAT relativi al Costo di Costruzione di un Fabbricato Residenziale con base gennaio 2008.

Dalle seguenti tabelle sono stati stralciate le Aree di Trasformazione ove è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo.

### Tabella n.3 - Riepilogo stima dei costi per qualificazione Aree di Trasformazione

COSTI NUOVO PUC	Ni	Rq	Ts	Ru	Fenestrelle	TOTALE	TOTALE* aggiornamento ISTAT (+8,5%)
	€	€	€	€	€	€	€
<b>ONERI URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>							
VIABILITA'	3 461 001	160 600	593 285	641 685	1 524 160	6 380 731	6 923 093
RETI IMPIANTISTICHE	3 413 536	187 844	1 074 194	920 854	821 040	6 417 468	6 962 953
<b>ONERI URBANIZZAZIONI SECONDARIE</b>							
ONERI PER ESPROPRI	17 016 060	730 903	12 373 840	7 859 143	15 240 758	53 220 704	57 744 463
<b>TOTALE</b>	<b>48 026 790</b>	<b>8 923 635</b>	<b>51 845 957</b>	<b>18 311 680</b>	<b>44 850 797</b>	<b>171 958 859</b>	<b>186 575 361</b>



**Tabella n.4 - Stima dei Costi per singola Area di Trasformazione**

N.	Zone di Nuovo Impianto NI	Superficie Territoriale	Area da espropriare	ONERI PER ESPROPRI		ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI PER URBANIZ. SECONDARIA	TOTALE	TOTALE aggiornamento ISTAT (+8,5%)
				€mq	€	VIABILITA'	RETI IMPIANTISTICHE			
		(mq)		(mq)	€mq	€	Totale €			
NI 04	Strada Parco Est	42 921	42 921	35,58	1 527 129	565 398	461 524	1 256 262	3 810 313	4 134 190
NI 09	Strada Parco Nord	138 154	138 154	28,44	3 929 100	1 248 903	1 080 414	13 720 188	19 978 605	21 676 786
NI 12	Collina Liguorini	198 117	155 667	74,26	11 559 831	1 646 700	1 871 598	9 159 743	24 237 872	26 298 092
<b>Totale Zone di nuovo impianto</b>		<b>379 192</b>			<b>17 016 060</b>	<b>3 461 001</b>	<b>3 413 536</b>	<b>24 136 193</b>	<b>48 026 790</b>	<b>52 109 068</b>

N.	Zone di Riqualficazione urbana RQ	Sup. Territoriale	Area da espropriare	ONERI PER ESPROPRI		ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI PER URBANIZ. SECONDARIA	TOTALE	TOTALE aggiornamento ISTAT (+8,5%)
				€mq	€	VIABILITA'	RETI IMPIANTISTICHE			
		(mq)		(mq)	€mq	€	Totale €			
Rq 01	Campo Genova	29 872	0	213,15	0	115 500	124 400	1 101 984	1 341 884	1 455 944
Rq 04	P.zza Kennedy	18 494	0	345,03	0	45 100	51 004	6 305 906	6 402 010	6 946 181
Rq 07	Bellizzi	6 530	6 530	111,93	730 903	0	12 440	436 398	1 179 741	1 280 019
<b>Totale Zone di riqualficazione</b>		<b>54 896</b>			<b>730 903</b>	<b>160 600</b>	<b>187 844</b>	<b>7 844 288</b>	<b>8 923 635</b>	<b>9 682 144</b>

N.	Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana Ru	Sup. Territoriale	Area da espropriare	ONERI PER ESPROPRI		ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI PER URBANIZ. SECONDARIA	TOTALE	TOTALE aggiornamento ISTAT (+8,5%)
				€mq	Totale €	VIABILITA'	RETI IMPIANTISTICHE			
		(mq)		(mq)	€mq	Totale €	Totale €			
Ru 01	Valle - Borgo storico	18 560	4 278	241,29	1 032 239	82 500	47 250	389 760	1 551 749	1 683 647
Ru 03	Via Morelli e Silvati PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA	68 374	13 772	136,88	1 885 111	178 310	245 690	2 313 998	4 623 109	5 016 074
Ru 04	Contrada Bacchanico PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA	26 185	0	344,04	0	0	31 500	450 198	481 698	522 642
Ru 07	Campetto Santa Rita	10 462	0	229,36	0	32 175	80 860	1 366 016	1 479 051	1 604 770
Ru 08	Rione Parco	18 389	0	205,32	0	122 100	138 084	1 142 200	1 402 384	1 521 587
Ru 10	Quattrograna Est	59 330	22 682	134,00	3 039 388	0	91 350	1 245 930	4 376 668	4 748 685
Ru 11	Quattrograna Ovest PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA	48 191	0	167,50	0	61 600	87 080	1 012 032	1 160 712	1 259 373
Ru 12	Bellizzi	35 788	18 821	72,60	1 366 405	165 000	186 600	751 548	2 469 553	2 679 465
Ru 15	(ex Ni 10) Bacchanico	8 663	4 000	134,00	536 000	0	12 440	218 316	766 756	831 930
<b>Totale Zone di sostituzione e ricomp.</b>		<b>293 942</b>			<b>7 859 143</b>	<b>641 685</b>	<b>920 854</b>	<b>8 889 998</b>	<b>18 311 680</b>	<b>19 868 172</b>



Aree da trasformare per servizi (Ts)	Superficie Territoriale	Area da espropriare	ONERI PER ESPROPRI		ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE	TOTALE aggiornamento ISTAT (+8,5%)
			€/mq	€	VIABILITA'	RETI IMPIANTISTICHE			
					Totale €	Totale €			
(mq)	(mq)						€	€	
n.									
Ts 4: Margine autostradale	19 277	19 277	34,42	663 514	19 250	49 760	1 094 962	1 827 486	1 982 823
Ts 7: S. Francesco	12 067	9 300	51,14	475 602	0	34 210	1 291 338	1 801 150	1 954 248
Ts 9: V. T. Cappuccini	23 367	21 894	33,50	733 449	18 480	34 832	2 500 890	3 287 651	3 567 101
Ts 12a: V. L. Ferrante	17 875	15 333	33,50	513 656	0	6 220	1 913 340	2 433 216	2 640 039
Ts 14: Rione Parco - Sud	63 795	63 795	34,22	2 183 065	198 000	186 600	6 830 880	9 398 545	10 197 421
Ts 16: Contrada Archi - Est	35 632	35 632	35,58	1 267 787	0	18 660	1 197 252	2 483 699	2 694 813
Ts 20: Pennini ovest	61 366	61 366	26,81	1 645 222	85 250	192 820	6 568 368	8 491 660	9 213 452
Ts 21: Pennini centro	50 199	50 199	26,81	1 345 835	189 805	252 532	5 373 366	7 161 538	7 770 269
Ts 22: Pennini est	13 619	13 619	26,81	365 125	82 500	93 300	1 457 292	1 998 217	2 168 066
Ts 23: V. Annarumma (Campo sportivo)	15 715	15 715	35,53	558 354	0	6 220	1 681 950	2 246 524	2 437 478
Ts24: Bellizzi - Variante Sud	66 972	66 972	23,29	1 559 778	0	12 440	5 357 800	6 930 018	7 519 069
Ts 26: Via Don Giovanni Festa	31 715	31 715	33,50	1 062 453	0	186 600	2 537 200	3 786 253	4 108 084
<b>TOTALE</b>	<b>411 599</b>			<b>12 373 840</b>	<b>593 285</b>	<b>1 074 194</b>	<b>37 804 638</b>	<b>51 845 957</b>	<b>56 252 863</b>
<b>Parco del Fenestrelle:</b>									
Comparto per residenza	454 948	454 948	33,50	15 240 758	1 524 160	821 040	27 264 839	44 850 797	48 663 115
Parco del Fenestrelle: Totale Aree soggette a indice	454 948	454 948		15 240 758	1 524 160	821 040	27 264 839	44 850 797	48 663 115

### 1.3.1 - RISORSE DA REPERIRE

#### Risorse dell'Amministrazione – Programma OO.PP.

I costi per l'attuazione dei comparti saranno in parte coperti con le risorse dell'Amministrazione desumibili dal prospetto dei finanziamenti ottenuti e programmati per l'attuazione del Programma OO.PP. ed in quota parte dagli introiti derivanti dall'attuazione degli interventi privati (oneri di urbanizzazione).

#### Risorse da altri enti

Qualora si palesassero fonti di finanziamento reperite da altri Enti pubblici (Provincia, Regione, Università etc.) che rendessero attuabili ulteriori interventi nelle aree di trasformazione previste dal PUC, tali comparti verranno automaticamente ritenuti di pubblico interesse e se ne terrà conto nell'aggiornamento degli API.

#### Risorse della Programmazione regionale

Secondo quanto si evince dal Documento ufficiale "Programmazione 2007- 2013" della Regione Campania risulta che per il 2007-2013, il **Fesr (Fondo europeo di sviluppo regionale)**, che sostiene programmi in materia di sviluppo regionale, di cambiamento economico, di potenziamento della competitività e di cooperazione territoriale su tutto il territorio dell'UE, potrà contare su una dotazione di **6,8 miliardi di euro**; il **Fse (Fondo sociale europeo)**, attuato in linea con la strategia europea per l'occupazione, **1,1 mld di euro**; il **FAS (Fondo per le Aree Sottoutilizzate)**, viene portato a **4 mld**. Aggiungendo le risorse **FAS già deliberate** (585 mln di euro), e il **Fondo per lo sviluppo agricolo-rurale (1,8 mld)** si arriva a un **totale di 14,5 miliardi di risorse**, contro i quasi 11 miliardi della programmazione 2000-2006.

I principi operativi Previsti dallo strumento di programmazione regionale prevedono:

#### Concentrazione tematica:

- riserva del 40% delle risorse disponibili su Grandi Programmi e Grandi Progetti
- razionalizzazione degli Aiuti alle imprese

#### Concentrazione territoriale:

- Sub-delega ai Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti (18 più Napoli) per Programmi di riqualificazione urbana



- Griglia di accesso alle risorse selezionando i Comuni con eccellenze o con forti identità, o sulla base della qualità dei servizi ai cittadini.
- Nella programmazione 2000-06, si è verificata una sfasatura tra la programmazione della spesa e l'attuazione dei progetti. Proprio per ovviare a ciò, l'ambizione del nuovo ciclo è di avere un numero consistente di progetti pronti fino dalla fase iniziale.

**Integrazione finanziaria:**

- Integrazione di tutte le fonti di finanziamento aggiuntive con l'impegno di far convergere verso questo disegno strategico anche le risorse del Bilancio regionale

**Integrazione gestionale:**

- Saranno il Presidente della Giunta, in qualità di Autorità di Gestione dei tre Programmi, e la Giunta Regionale a garantire il governo unitario dell'attuazione

**Concertazione:**

- si prevedono azioni di compensazione a favore delle popolazioni che accetteranno interventi per il miglioramento delle politiche ambientali, come ad esempio la gestione dei rifiuti, facendosi carico di problematiche civili di interesse collettivo.

Il Programma è suddiviso per Assi, prevede nell'Asse 6 le iniziative che più direttamente interessano le aree di trasformazione e di recupero urbano, principale oggetto degli API.

L'Asse individua nell'obiettivo specifico **6.a - Rigenerazione urbana e qualità della vita**, il sostegno allo sviluppo del sistema policentrico delle città, attraverso piani integrati di sviluppo finalizzati ad aumentare la coesione sociale ed innalzare il livello di qualità della vita, la competitività e l'attrattività dei sistemi urbani territoriali.

Gli Obiettivi operativi che interessano lo sviluppo urbano della città sono:

- *Città medie* - Realizzare interventi integrati di sviluppo urbano per migliorare le funzioni urbane superiori e assicurare condizioni di sviluppo sostenibile, sociale ed economico, delle città medie
- *Città solidali e scuole aperte* - Potenziare e qualificare il sistema delle infrastrutture sociali, per l'istruzione e di conciliazione, attraverso i Piani Sociali di Zona, al fine di contribuire ad elevare l'accessibilità e l'integrazione dei servizi territoriali per i cittadini

Il contenuto dell'obiettivo specifico riprende le direttrici di intervento già previste nella strategia di sviluppo urbano, con la finalità di costruire una rete regionale tra città e insiemi di aggregazioni urbane competitive, connessa alle grandi reti infrastrutturali. In particolare il livello delle città medie è associato al piano integrato di sviluppo urbano, che conterrà interventi coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti ed inseriti nel Piano Pluriennale delle Opere Pubbliche.

A livello di città, si interverrà con piani integrati di sviluppo urbano, sui centri in cui convivono emergenze ambientali e sociali con peculiarità di sviluppo, specifiche vocazioni produttive e culturali, presenza o previsione di funzioni quaternarie.

La strategia per lo sviluppo urbano sostenibile e duraturo prevede investimenti, concentrati e significativi, sul tema della sicurezza e riqualificazione del territorio, considerata condizione di contesto essenziale per lo sviluppo socio-economico regionale e per il miglioramento complessivo della qualità di vita dei cittadini, anche in un'ottica di accrescimento e di garanzia degli investimenti pubblici e privati destinati alla crescita del tessuto produttivo locale ed alla valorizzazione delle vocazioni specifiche, nonché ad una maggiore tenuta della coesione sociale.



### **Risorse derivanti dalla monetizzazione degli standards**

In tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i **costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard** di cui al punto precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il **PUC** e gli Atti di Programmazione degli Interventi ne individuano un primo elenco, riportato al paragrafo 11.

Negli interventi realizzati nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi preesistenti, si segue la procedura fissata con le delibere di C.C. n. 14 del 25/01/1991 e n. 109 del 22/03/1991 (Cfr. allegato 6), sottoscrivendo il verbale di mantenimento in proprietà secondo lo schema approvato con delibera di G.C. n. 2042 del 20/11/1991 (Cfr. allegato 6), fatta salva comunque la verifica dell'attualità delle condizioni urbanistiche al contorno, onde consentire la monetizzazione delle aree a standards, su proposta della Giunta Comunale da sottoporre al Consiglio Comunale.

Le risorse derivanti dalla monetizzazione delle aree a standards, sia degli interventi realizzati nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi preesistenti che delle Aree di trasformazione di previsione del PUC, saranno destinate alla parziale copertura finanziaria degli interventi pubblici da realizzare nell'ambito dei PUA di iniziativa pubblica, di cui al successivo paragrafo 11, con riferimento a quelli ricompresi nella medesima circoscrizione delle aree monetizzate.

### **1.3.2 – PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DEGLI INTERVENTI**

Per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi dei comparti posti in priorità per il triennio 2012-2014 sopra indicati nella tabella n. 2 e la cui redazione è a cura dell'Amministrazione Comunale, di seguito si riporta l'elenco degli stessi con la stima dei costi di redazione distinti per anno, tenendo presente che per le progettazioni interne all'Ente le relative spese sono pari al 30% di quelle occorrenti in caso di affidamento all'esterno.

La ripartizione in annualità è stata eseguita avuto riguardo dello stato di attuazione e degli obiettivi dell'Amministrazione per il prossimo triennio.

N.	Denominazione ambito d'intervento	COSTI per la redazione dei PUA distinti PER ANNO (compreso oneri a carico Ente)		
		2012	2013	2014
1	Ni04 - Strada Parco Est			euro 10.634,36
2	Ni09 – Strada Parco nord		euro 25.532,19	
3	Ni12 - Collina Liguorini	euro 40.447,74		
4	Rq01- Campo Genova	euro 8 034,93		



5	Rq04- Piazza Sullo (P.zza macello)	euro 16.500,00		
6	Rq07 - Bellizzi	euro 7.765,31		
7	Ru01 - Valle -Borgo storico	euro 21.361,33		
8	Ru03 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Via Morelli e Silvati	euro 24.210,79		
9	Ru04 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Contrada Bacchanico	euro 17.442,75		
10	Ru07 - Campetto Santa Rita	euro 9.512,72		
11	Ru08 - Rione Parco		euro 15.118,22	
12	Ru10 - Quattrograna Est	euro 27.025,54		
13	Ru11 (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) Quattrograna Ovest	euro 22.182,65		
14	Ru12 - Bellizzi	euro 16.460,30		
15	Ru15 - (ex Ni 10) Bacchanico			euro 7.931,56
17	Ts04 - Margine autostradale			euro 6.689,14
18	Ts07 - S. Francesco	euro 8.946,09		
19	Ts09 - V. T. Cappuccini	euro 14.718,00		
20	Ts12a - V. L. Ferrante		euro 7.258,23	
21	Ts14 - Rione Parco - Sud		euro 13.834,22	
22	Ts16 - Contrada Archi - Est			euro 9.242,81
23	Ts20 - Pennini ovest			euro 13.514,76
24	Ts21 - Pennini centro			euro 11.718,87
25	Ts22 - Pennini est			euro 6.101,47
27	Ts23 - V. Annarumma (Campo sportivo)			euro 6.459,72
28	Ts24 – Bellizzi - Variante Sud	euro 14.270,00		
29	Ts26 – Via Don Giovanni Festa			euro 8.460,44
30	Parco del Fenestrelle Comparto per residenza **	euro 62.870,97		

Nel caso per taluni PUA l'Amministrazione ritenga opportuno, per complessità o specifiche competenze non presenti nell'Ente, affidare l'incarico all'esterno occorre tenere presente che la spesa prevista pari al 30% delle spettanze di legge deve essere aumentata fino al raggiungimento del 100%.

Come da verbale della Commissione Urbanistica, per la redazione dei PUA del Fenestrelle e delle Strade Parco si ritiene necessario predisporre studi al fine di verificarne la fattibilità.

## 1.4. TIPOLOGIA DI INTERVENTI

### 1.4.1 Classificazione delle aree di intervento

Le aree di trasformazione sono classificate in:

- Aree di Rinnovo Urbano (par. 2);
- Aree di Trasformazione per Servizi;
- Aree per E.R.P. (e/o Zone di Sostituzione e ricomposizione urbana – Ru);

Le aree di Riqualificazione e Nuova Edificazione sono :

- le Zone di Riqualificazione Urbana (Rq);
- le Zone di Nuovo Impianto (Ni);
- le Zone di Nuovo Impianto a destinazione turistico-ricettiva (Nit).



### **1.4.2 Modalità di attuazione**

L'attuazione degli interventi avviene secondo le procedure stabilite dagli artt. 4-5 delle NTA del PUC.

Nei casi in cui è prevista l'attuazione mediante PUA, questi sono redatti, secondo quanto stabilito dall'art. 27 della L.R. 16/04, in ordine prioritario:

- a) dal comune;
- b) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede entro 12 mesi dall'approvazione degli atti di programmazione degli interventi, sempre che il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale.

La proposta di Pua, nei casi di iniziativa privata, deve essere formulata:

- a) dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

- b) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nel termine di 12 mesi. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

### **1.4.3 Procedimento di formazione del PUA**

Il Pua è adottato dalla giunta comunale ed è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni e depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale, ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dallo statuto dell'amministrazione comunale. Il comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al Pua adottato.

Con delibera di giunta il comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il Pua dando espressamente atto della sua conformità al Puc.

Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

L'attuazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle zone di trasformazione è disciplinata dall'art. 25 della Legge Regionale, in sede di programmazione degli interventi, i comparti individuati nel PUC o nel PUA possono essere suddivisi in ambiti "sub – comparti dei comparti originari, previa predisposizione di PUA estesi all'intero comparto originario che disciplini l'attuazione degli interventi pubblici. Tale ipotesi è già definita, al fine di accelerare e



semplificare la fase attuativa, per le zone di intervento aventi una notevole estensione territoriale e quindi di dimensioni tali da rendere difficoltosa l'attuazione degli interventi stessi, senza alterare i parametri urbanistico - edilizi normativi e grafici vincolanti già previsti all'interno dell'intero comparto.

“ Salvo quanto già stabilito dal PUC in ordine ai sub-comparti, l'articolazione in sub-comparti nelle altre aree di trasformazione è rimandata alla redazione dei PUA. Il frazionamento in sub-comparti in sede di approvazione dei PUA dovrà uniformarsi ai seguenti criteri:

- 1) In ogni area i vari frazionamenti dovranno avere estensione tendenzialmente uniformi e comunque non superiore a metri quadrati 25.000;
- 2) I sub-comparti dovranno essere individuati in prossimità alle aree di concentrazione;
- 3) I sub-comparti tendenzialmente dovranno evitare il frazionamento della proprietà;
- 4) L'articolazione in sub-comparti dovranno realizzare almeno una unità di intervento o un singolo edificio costituente unità edilizia autonoma”.

Ferme restando le indicazioni di cui ai commi precedenti sarà possibile, nell'intervallo di attuazione fissato al paragrafo 1.4.2 e per i Comparti di Iniziativa Pubblica dei presenti atti, predisporre proposte di idee per i PUA da parte di privati al fine di contribuire alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi. Tali proposte, anche per ambiti di attuazione, saranno considerate dal Settore Pianificazione ed Uso del Territorio e potranno essere parte integrante dei piani attuativi successivamente elaborati, adottati ed approvati dall'Amministrazione Comunale.

Per ogni sub-comparto valgono comunque le medesime procedure di attuazione disposte per il comparto di provenienza.

#### **1.4.4 Procedure di attuazione nelle zone di trasformazione**

Le trasformazioni previste dal Puc, sono realizzate mediante Pua estesi all'intero comparto e/o sub-comparto edificatorio, nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati di Puc e nelle schede normative che, ove previste, precisano le prescrizioni vincolanti che non possono essere modificate dai privati in sede di proposta. In assenza di schede normative si intendono prescrizioni vincolanti i parametri urbanistico - edilizi della zona in cui è compreso il Comparto.

Il Comparto e/o sub-comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la SLP complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili che devono essere preventivamente ceduti, a titolo gratuito, al Comune o ad altri soggetti pubblici, necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e/o opere pubbliche o di interesse pubblico, così come localizzati dal Comune attraverso il PUC, i PUA e gli atti di programmazione degli interventi.

Il comparto edificatorio deve contenere le seguenti prescrizioni:

- a) aree di concentrazione dell'edificatorio;
- b) aree per la viabilità e i servizi e le relative opere di urbanizzazione;
- c) aree da cedere per servizi;
- d) le utilizzazioni edificatorie (SLP);
- e) le destinazioni d'uso;



- f) se specificatamente indicati nelle schede normative: gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi speciali, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, parametri urbanistici, edilizi, di qualità.

Eventuali altre prescrizioni sono indicate nelle schede normative allegate.

Il Pua di attuazione del comparto deve essere corredato da specifico schema di convenzione che garantisca la contestuale realizzazione degli interventi pubblici (infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e privati (utilizzazioni edificatorie realizzate nelle aree di concentrazione dell'edificato) nonché della quota percentuale di Edilizia Residenziale Pubblica prevista dagli Atti di programmazione.

Le convenzioni disciplinano:

- a) l'individuazione delle aree generatrici delle utilizzazioni edificatorie da realizzare o da trasferire da interventi di Rinnovo Urbano (art. 15 comma 3 bis) se previsti, in accordo con le prescrizioni del PUC;
- b) la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla viabilità ed ai servizi;
- c) la cessione onerosa da parte del Comune ai privati delle aree di concentrazione dell'edificato e/o delle utilizzazioni edificatorie generate da aree di proprietà pubblica secondo le destinazioni previste dal piano;
- d) gli oneri di urbanizzazione da corrispondere in caso di attuazione diretta da parte del Comune;
- e) l'impegno da parte del privato a realizzare le opere di urbanizzazione prima del rilascio del permesso a costruire, previo verbale di accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale della corretta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- f) l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89;
- g) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi: tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- h) le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata o convenzionata, così come disciplinate al successivo comma 15;
- i) l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetti privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico;
- l) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità di risoluzione contrattuale;
- m) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

In luogo della cessione delle aree a servizi, in tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti e/o sub-comparti, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di intervento di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente, calcolati questi ultimi secondo quanto previsto per l'edilizia pubblica e l'edilizia privata.

Interventi in variante alle prescrizioni di Piano non vincolanti:



In relazione alle previsioni riferite all'intero comparto possono essere modificate le prescrizioni non vincolanti delle schede normative allegatae al piano relative a:

- a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del Piano;
- b) precisazioni dei tracciati viari;
- c) modificazione del perimetro dei Pua resesi necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'impostazioni dei nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico.

In relazione alla previsione riferite all'intero comparto, non possono essere modificate le previsioni riferite alla schede normative allegatae al piano relative a:

- a) utilizzazioni edificatorie massime (SLP);
- b) destinazioni d'uso;
- c) quantità minima da cedere per servizi;
- d) fili edilizi, assi rettori, altezze massime, localizzazioni delle aree per servizi speciali, edifici e immobili di pregio da salvaguardare;
- e) altre prescrizioni vincolanti contenute nelle schede normative.

Gli interventi in variante alle prescrizioni di Piano non vincolanti, devono seguire la procedura di formazione dei Piani urbanistici attuativi.

Entro trenta giorni dalla data di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi il Comune, su richiesta dei proprietari interessati, determinerà la quantità di Quote Edificatorie, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del Comparto e ne darà comunicazione ai proprietari interessati. Le Quote Edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri Comparti Edificatori.

#### **1.4.5 Diritti Edificatori**

Il PUC riconosce a tutte le aree comprese nei Comparti una potenzialità edificatoria (definita nelle Norme Tecniche di Attuazione come Utilizzazione Edificatoria) quantificata dall'Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut", espresso in mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) per mq di superficie territoriale.

Il Diritto Edificatorio assegnato al comparto è dato dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Pavimento (SLP) totale edificabile, con riferimento alla situazione esistente degli immobili alla data di adozione del PUC, ed è espresso in mq.

A prescindere dall'esatta misurazione della superficie territoriale, rilevabile dallo stato di fatto, fa fede, ai fini della definizione dei diritti edificatori del Comparto, la SLP massima indicata nelle schede normative delle Zone di Trasformazione (PUC - Allegato 1b e Allegato 1c).

#### **1.4.6 Quote Edificatorie**

Il Diritto Edificatorio assegnato al comparto (Utilizzazione Edificatoria) è ripartito in Quote Edificatorie da attribuire a ciascuno dei proprietari degli immobili costituenti il comparto in proporzione alla frazione percentuale da ciascuna di essi detenuta, alla data di formazione del PUC, del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.



Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile ICI alla data di formazione del PUC, lo stesso è determinato dal competente Ufficio Comunale sulla base di valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione del PUC, PUA o Atti di Programmazione degli interventi. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art. 33 comma 3 della Legge Regionale 16/2004 non è computata ai fini della determinazione delle Quote Edificatorie.

In dettaglio l'elaborato delle quote edificatorie è redatto di concerto tra il Settore Pianificazione ed Uso del Territorio, Ufficio ICI e l'Ufficio Esproprio del Comune di Avellino. Esso è predisposto tenendo conto delle seguenti considerazioni:

1. la Zona in cui ricade l'area del comparto oggetto di calcolo delle quote secondo le tabelle riportate in allegato agli Atti di Programmazione 2008-2010 (approvati con Delibera di C.C. n. 27/2008) e allegato 1 dei presenti API 2012-2014, così come per altro desumibile dalla Zonizzazione per aree omogenee in possesso dell'Ufficio Esproprio del Comune.
2. il Valore imponibile ICI accertato unitario aree fabbricabili anno 2006 (per la quota parte ricadente nel comparto pari al valore in euro relativa alla destinazione e all'indice del comparto in questione) desumibile dal sistema di valutazione allegato alla Delibera di C.C. n. 27/2008 (API).
3. il Valore imponibile ICI accertato unitario per i Fabbricati anno 2006 pari al valore desumibile dagli estratti catastali e conseguenti valori imponibili ai fini ICI accertati per l'anno 2006 (data di formazione - adozione del PUC Delibera di C.C. n. 18 del 23/01/2006)

#### **1.4.7 Documentazione a corredo del Piano Urbanistico Attuativo**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve essere corredato dai seguenti elaborati:

##### **Relazione illustrativa:**

- a) inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
- b) analisi socio-economiche e storiche (limitatamente ai Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978);
- c) dimensionamento del Piano;
- d) obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
- e) fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
- f) verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.

##### **Elaborati di analisi:**

- a) stralcio del PUC, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUC e delle superfici comprese almeno entro 100 ml. dal perimetro dell'area stessa, (scala 1:2.000 o 1:1.000);
- b) rilievo plano-altimetrico (scala 1:500 o 1:1.000), con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature, ivi compresi gli spazi e le opere urbanizzazione esistenti;
- c) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, accompagnata da apposita relazione.

##### **Elaborati di progetto:**

- a) schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili (scala 1:500 – 1:1.000);



- b) planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato (scala 1:500 o 1:1.000);
- c) planimetria dell' area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro (scala 1:500 – 1:1.000);
- e) aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:500);
- f) aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- g) posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
- h) eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati (scala 1:500);
- i) sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto (scala adeguata);
- j) eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti (scala 1:500);
- k) tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere; in caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, vanno indicate in rosso le demolizioni, e in giallo le nuove costruzioni (scala adeguata);
- l) calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria (scala adeguata).

**Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:**

- a) del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PUC o dagli Atti di programmazione degli interventi);
- b) delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
- c) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- d) dei materiali e delle finiture utilizzabili;
- e) delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati.

**Eventuali ulteriori elaborati previsti**, per ciascuna tipologia di PUA, dalla normativa statale e regionale vigente.

**Nel caso di PUA ad iniziativa pubblica saranno aggiunti i seguenti elaborati:**

- a) relazione illustrativa delle opere pubbliche o di pubblica utilità, comprensiva delle relative previsioni finanziarie di massima e delle corrispondenti fonti di spesa.
- b) elenchi catastali delle proprietà soggette a esproprio.

**Nel caso di PUA ad iniziativa privata saranno aggiunti i seguenti elaborati:**

- a) documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano;
- b) estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle comprese nel Piano;
- c) elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di una relazione estimativa contenente le quantità ed i prezzi unitari, gli importi delle opere da realizzare e delle eventuali monetizzazioni di aree da cedere al Comune;
- d) schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 37 della legge.

Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della legge 16/2004, la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, ovvero nelle ipotesi di



cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001, il PUA sarà corredato dai seguenti elaborati:

- a) progetto plano-volumetrico (scala 1:200 o 1:500);
- b) prospetti e sezioni (scala 1:200 o 1:500);
- c) relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.

**La valutazione ambientale** di cui all'art. 47 della legge 16/2004 non è richiesta per i PUA approvati in conformità al PUC, già dotato, a sua volta, di tale valutazione.

All'atto della presentazione del PUA, i proprietari degli immobili inclusi nel relativo comparto determinano, mediante dichiarazione a firma congiunta, la quantità di quote edificatorie a ciascuno spettanti e funzionali all'attuazione del comparto stesso se si verificano le seguenti condizioni:

- Il comparto non deve rientrare nelle priorità d'intervento così come stabilito negli Atti di Programmazione, ovvero lo stesso non deve essere stato dichiarato intervento di pubblico interesse;
- Esiste l'accordo della totalità dei proprietari dei suoli che rientrano nel comparto.

La dichiarazione a firma congiunta viene consegnata contestualmente all'insieme degli elaborati del PUA.

L'Amministrazione Comunale accerta che sussistano i requisiti di ammissibilità sopraffissati.



## 2. INTERVENTI DI RINNOVO URBANO

L'articolo 15 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale definisce “aree di rinnovo urbano” quelle aree consolidate di impianto recente (con  $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ .) in cui sono ipotizzati interventi finalizzati agli obiettivi elencati successivamente.

Si precisa, ai sensi delle NTA art.1, che  $U_f$  indica “l'Indice di Utilizzazione Fondiaria” definito come “rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $U_f = SLP/S_f$ ) e rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $\text{mq/mq}$ )”.

Gli obiettivi che si intendono raggiungere con la perimetrazione delle “aree di rinnovo urbano” sono:

- mettere in sicurezza la città;
- migliorare le relazioni tra le varie parti dello spazio pubblico;
- creare nuovi percorsi e collegamenti tra gli elementi strutturali del PUC quali i servizi di interesse generale, i parchi urbani, le aree a servizi che nascono dagli interventi di trasformazione;
- potenziare gli spazi di relazione;
- realizzare piste ciclabili;
- perseguire il risparmio energetico;
- realizzare un piano del colore;
- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato attraverso: un uso corretto dei materiali, le alberature, gli spazi verdi, la permeabilità degli spazi scoperti;
- realizzare parti di città con requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana;
- creare una nuova offerta residenziale e nuove centralità;
- tutelare il “Patrimonio storico e ambientale” riconosciuto dal Piano.

In tale ottica gli interventi nelle “aree di rinnovo urbano” mirano ad introdurre, nelle aree individuate dall'Amministrazione, requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana, tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime degli spazi per gli standard.

Per tali ragioni le aree di rinnovo urbano sono state classificate, dalle NTA del Piano urbanistico comunale vigente, di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Di seguito si riportano i punti salienti del D.M. 2/4/68 n.1444 e della legge 457/78 attinenti l'argomento:

**Il Decreto Ministeriale 1444/68 relativo agli Standard Urbanistici ed Edilizi all' Art. 2 definisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, “ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B)”,** quelle “parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a  $\text{mc/mq } 1,5$ ” e, relativamente ai LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA, all' Art. 7 Punto 2), per le Zone B), precisa tra l'altro, che le densità territoriali e fondiari sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime degli spazi per gli standard, che qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiari superiori a  $6 \text{ mc/mq}$  per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti e che sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.



Si sottolinea, altresì che l'art. 17 della legge 765/67, corrispondente all'ART. 41-quinquies (art.17) della legge urbanistica vigente (L.1150/42) al comma 6 precisa che " Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25 non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa e, al comma 8 precisa che " In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

**La legge 457/78 relativa alle Norme per l'edilizia residenziale così dispone in ordine alle zone di recupero:**

**Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente**

1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale [sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62] (controllo soppresso dalla legge n. 127 del 1997).
3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.
4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. (il comma 4 ha sostituito gli originari commi quarto e quinto per effetto dell'articolo 14 della legge n. 179 del 1992).

**Art. 28. Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente**

1. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.
2. I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, [ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62]
3. Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 27 ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 27.
4. Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.
5. I piani di recupero sono attuati: (il comma 5 ha sostituito gli originari commi quinto, sesto e settimo per effetto dell'art.13, comma 1, della legge n. 179 del 1992)
  - a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprie tari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;
  - b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:
    - 1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;



2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.

6. I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

7. I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguano gli interventi previsti dal piano di recupero.

#### **Art. 31. Definizione degli interventi**

**(implicitamente abrogato dall'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001)**

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi

3. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

In ragione degli obiettivi sopra specificati, i precedenti atti di programmazione degli interventi (API) 2008 – 2010 individuavano solo alcuni perimetri nell'ambito dei quali era possibile effettuare gli interventi di rinnovo urbano previa predisposizione di PUA.

I criteri utilizzati per la perimetrazione di tali aree da sottoporre, per il triennio 2008 -2010, alla disciplina delle "Aree di Rinnovo Urbano" erano:

- 1. vetustà dei fabbricati**
- 2. genesi di impianto.**

La vetustà era dedotta dalle analisi del PUC, ed in particolare dalla "Tavola della cronologia dell'edificato" (Tavola 3: Cronologia dell'edificato – analisi al PUC Vigente) mentre la genesi di impianto era valutata, preferendo complessi generati da interventi pubblici, quali quelli comunali o dello IACP. (Tavola 4: Aree di rinnovo urbano perimetrate negli API 2008-2010 e Aree di Rinnovo Urbano individuate dal PUC).

Sulla scorta delle analisi e valutazioni effettuate con gli atti di programmazione 2008 – 2010 ed in coerenza con gli stessi, gli atti di programmazione 2012 – 2014, ai sensi dell'art. 15 comma 3 delle NTA, individuano ulteriori perimetri e ripropongono quelli in precedenza individuati.



Il recupero delle aree degradate correlato alla vetustà degli immobili è una precisa scelta programmatica rispondente all'obiettivo del rinnovo urbano consistente nel "mettere in sicurezza la città", principalmente dal punto di vista dell'adeguamento sismico.

In ragione di quanto suesposto ed al fine di implementare ogni sviluppo sostenibile delle Zone Consolidate Residenziali già previste dal Puc sono stati confermati i perimetri delle aree di rinnovo urbano, nell'ambito dei quali è possibile effettuare gli interventi previa predisposizione di PUA.

I perimetri di rinnovo urbano, oltre quelli già previsti negli atti di programmazione 2008 – 2010 che vengono riconfermati, corrispondono a tutte le restanti aree e complessi edilizi, anche privati, relativi alle zone consolidate residenziali già classificate dal Puc come Aree di Rinnovo Urbano, quali aree di categoria B secondo il DM 2/4/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78 (Tavola 5: Aree di Rinnovo Urbano - Atti di programmazione degli interventi 2012 - 2014).

La perimetrazione deriva dalla sovrapposizione delle zone in cui insistono prevalentemente i fabbricati di epoca antecedente al sisma 1980 con le zone consolidate residenziali con indice di completamento  $U_f = 1,0$  mq/mq o aree di rinnovo urbano

Ai sensi degli art. 27 e 28 della legge 457/78 i perimetri, così come individuati dagli atti di programmazione, sono oggetto di specifici piani urbanistici attuativi sottoposti alle disposizioni vigenti (art. 26 e 27 L.R. 16/2004) all'atto della loro formazione e all'art. 15 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale.

Per interventi di "rinnovo urbano", ai sensi dell'articolo 15 delle NTA comma 3 e 3bis, "si intendono interventi di totale demolizione e ricostruzione, anche con l'inserimento di aree destinate alla viabilità e servizi, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- *St minima d'intervento: in sede di atti di programmazione degli interventi o di PUA, l'Amministrazione Comunale individuerà i perimetri delle aree di recupero, definendo la percentuale di SLP massima che non potrà essere superiore al 30% ed in ogni caso non superiore ai limiti di densità edilizia di cui al D.M. n. 1444/68; i medesimi strumenti definiranno le percentuali e le relative destinazioni d'uso;*
- *Servizi: le aree a servizi afferenti alla quota aggiuntiva di edificazione, che non possono essere reperite sull'area oggetto d'intervento, potranno essere monetizzate.*

*L'intervento deve garantire aree destinate all'edificazione, anche convenzionata, aree destinate ai servizi e viabilità tali, da consentire, il perseguimento degli obiettivi sopra elencati.*

*I parametri edilizi devono essere valutati in sede di predisposizione dell'intervento nel rispetto degli obiettivi.*

*Per raggiungere gli obiettivi, eventuali consistenze edilizie preesistenti non reinsediabili all'interno del perimetro d'intervento, possono essere trasferite nelle Zone di trasformazione (art.16 comma 15 bis) e nelle Aree da trasformazione per Servizi (art. 25 comma 3 bis), su aree di proprietà pubblica o privata, da individuarsi con gli Atti di programmazione degli interventi e PUA di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. n. 16/2004".*

Gli API 2012 - 2014 perimetrano le aree di Rinnovo Urbano come aree soggette a preventiva formazione di Piano Urbanistico Attuativo. I perimetri delle Aree di Recupero sono coincidenti con il bordo delle aree di Rinnovo Urbano. La perimetrazione e la numerazione delle stesse è



riportata nella *Tavola 5: Aree di Rinnovo Urbano - Atti di programmazione degli interventi 2012 - 2014*.

I Piani Urbanistici Attuativi, pertanto, individueranno le effettive trasformazioni con le limitazioni e gli incrementi possibili nella zona *(la percentuale di SLP massima non potrà essere superiore al 30% ed in ogni caso non superiore ai limiti di densità edilizia di cui al D.M. n. 1444/68)*.

La proposta di PUA può riguardare anche più aree di Rinnovo Urbano anche non contigue, al fine di incentivare la sostituzione edilizia per la messa in sicurezza della città.

La proposta del PUA relativa all'intera area di Rinnovo Urbano può contenere una suddivisione per sub-ambiti d'intervento.

Gli interventi di rinnovo urbano prevedono espressamente che la destinazione d'uso della SLP aggiuntiva ( 30%) debba essere interamente riservata a Servizi alle Persone ART. 2 delle NTA (norme tecniche di attuazione del PUC).

E' comunque applicabili l'art. 15 delle NTA del PUC.

Eventuali consistenze edilizie preesistenti non reinsediabili all'interno del perimetro d'intervento potranno essere trasferite nelle Zone di trasformazione (art.16 comma 15 bis) e nelle Aree di trasformazione per Servizi (art. 25 comma 3 bis), su aree di proprietà pubblica o privata, da individuarsi in sede di Proposta di PUA.

Sono sempre consentiti gli interventi previsti dalla L. 457/78 art. 31, dal D.P.R. n. 380 del 2001 art. 3.



### 3. INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'Amministrazione Comunale, in sede di Atti di programmazione, così come definito all'art. 4 dalle NTA del PUC, determina la quota di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata e i criteri per la relativa localizzazione.

In ogni caso la quota non può essere, in percentuale, inferiore al 40% riferita al fabbisogno abitativo calcolato nella relazione allegata al PUC.

Tale quota deve essere localizzata prioritariamente nelle zone di sostituzione e ricomposizione urbana, nonché nelle zone di trasformazione di proprietà pubblica.

Tale stima tiene conto della dinamica naturale della popolazione, della dinamica del saldo sociale, della dinamica dei nuclei familiari in cui sono ricomprese le categorie (sfratti, giovani coppie, etc.).

La Legge Regionale n. 14/1982 - Titolo II - Direttive parametri di pianificazione - punto 1.3. Dimensionamento. Prevede: "...Fino all' approvazione dei Piani territoriali, gli strumenti urbanistici generali vengono dimensionati su previsioni di sviluppo relative a dieci anni, suffragate da ipotesi attendibili e realistiche ed attuabili nel periodo temporale di previsione degli stessi strumenti urbanistici...".

**Allo stato, dalla ricognizione degli interventi di edilizia ERP assegnati e/o autorizzati, risultano:**

▪ Coop. Radon Q9	74 vani ( ultimato )
▪ Coop. Aquilone Q9	153 vani ( ultimato )
▪ <b>Ni05</b> Rione Mazzini	40 vani ( in corso )
▪ <b>Ni 10</b> Quattrograne	<u>96 vani</u> ( non iniziato )
<b>TOTALE</b>	<b>363 vani</b>

Inoltre per effetto delle assegnazioni di suoli avutesi nell'anno 2011 a seguito di Bando pubblico di cui alla Del. di G.C. 182/2009 sono stati individuati n. 10 lotti in Aree soggette a PUA di iniziativa pubblica secondo quanto definito con gli API 2008-2010 e che si riconfermano per la definitiva approvazione:

Ni12 - Collina Liguorini	(SLP 4560mq) – vani 138
Rq01 - Campo Genova	(SLP 4560mq) – vani 138
Ru06 - Via Capozzi e Rq09 - Via Capozzi	(SLP 3325mq) – vani 101
Ru03 - (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) - Via Morelli e Silvati	(SLP 3800 mq) – vani 115
Ru04 - (PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA) - Contrada Bacchanico	(SLP 1520 mq) – vani 46
Ni05 - Rione Mazzini	(SLP 1520 mq) – vani 46

per la realizzazione di altrettante cooperative per complessivi vani : (SLP 19285 mq) **584 vani**

Inoltre il bando assegna nella zona B ex PdZ Q4/B via Amatucci lotti pari a mq di SLP 3515 pari a vani 107	=	(SLP 3515 mq) <b>107 vani</b>
<b>TOTALE vani ERP Bando Pubblico</b>	=	<b>691 vani</b>
<b>TOTALE GENERALE (363 vani + 691 vani)</b>	=	<b>1.054 vani</b>



Risulta, inoltre che n. 18 COOPERATIVE per complessivi 288 vani, per effetto dello stesso Bando pubblico di assegnazione suoli, sono state inserite in graduatoria ma non è stato individuato alcun suolo.

Gli Atti di programmazione 2008-2010, così come definito all'art. 4 dalle NTA del PUC, oltre a determinare la quota di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata e i criteri per la relativa localizzazione, localizzavano tale quota di ERP prioritariamente nelle zone di sostituzione e ricomposizione urbana, nonché nelle zone di trasformazione di proprietà pubblica.

Di seguito si riportano le Tabelle del dimensionamento delle Zone di Trasformazione per la individuazione dell'edilizia ERP già previste dalla Deliberazione di C.C. 27/2008 e che si riconfermano.

**Tabella del dimensionamento delle Zone di Nuovo Impianto**

Id	Denominazione	Indice Territoriale	(Slp tot.) totale	Superficie minima di cessione		Destinazione	Vani teorici (Slp tot.)	(Slp res.) Residenziale	Abitanti teorici (Slp res.)	Abitanti insediabili (Slp res.)
		Ut	Slp = St*Ut	60%St	70%St		1ab=33 mq Slp		1ab=33 mq Slp	1ab=50 mq Slp
		(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(num)	(mq)	(num)	(num)
Ni04	Strada Parco Est	0,1	4292		30045	residenza con giardino	130	4292		86
Ni09	Strada Parco Nord	0,1	13815		96708	residenza con giardino	419	13815		277
Ni12	Collina Liguorini	0,2	(39623 di cui realizzate per ERP 7492,6) 32130,4	118870		residenza con giardino residenza con PT per servizi alle persone	1201			
	- Ed. privata		(28172) 27570,4					(28172) 27570,4		554
	-Ed. pubblica		(11451) 4560					4560	(347) 138	
<b>Totale RESIDENZA PRIVATA</b>										<b>917</b>
<b>Totale RESIDENZA PUBBLICA</b>									<b>138</b>	

**Tabella del dimensionamento delle Zone di Riqualificazione Urbana**

Id	Denominazione	Indice Territoriale	(Slp tot.) totale	Superficie minima di cessione	Destinazione	Vani teorici (Slp tot.)	(Slp res.) Residenziale	Abitanti teorici (Slp res.)	Abitanti insediabili (Slp res.)
		Ut	Slp = St*Ut	50%St		1vano=3 3 mq Slp		1ab=33 mq Slp res.	1ab=50mq Slp res.
		(mq/mq)	(mq)	(mq)		(num)	(mq)	(num)	(num)
Rq01	Campo Genova	0,6	17923	14936	residenza e terziario (residenza max 40%)	217	7169 (Erp 4560 mq – ed. privata 2609)	138	52
Rq04	P.zza Kennedy	0,6	5738	4782	residenza e terziario (residenza max 40%)	70	2295		46



Rq07	Bellizzi	0,6	3918	3265	residenza con PT per servizi (residenza max 100%)	119	3918	119	
<b>Totale RESIDENZA PRIVATA</b>									<b>98</b>
<b>Totale RESIDENZA PUBBLICA</b>								<b>257</b>	

### Tabella del dimensionamento delle Zone di Sostituzione e Ricomposizione urbana

Id	Denominazione	Indice Territoriale	(Slp tot.) totale	Superficie minima di cessione	Destinazione	Vani teorici (Slp tot.)	(Slp res.) Residenziale.	Abitanti teorici (Slp res.)	Abitanti insediabili (Slp res.)	
		(mq/mq)	(mq)	(mq)			(mq)			
		Ut	Slp = StxUt			1 vano=3 3 mq Slp		1ab=33 mq Slp res.	1ab=50mq Slp res.	
Ru 01	Valle -Borgo storico	-	18.000	18.560	Attrezzature Interesse Generale (100%)	545	0	0	0	
Ru 03	PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA Via Morelli e Silvati	0,4	25.022	35.419	residenza con P.T. per serv. (res. max 100%)	758	25.022	758		
Ru 04	PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA Contrada Baccanico	0,6	15.711	10.719	residenza con P.T. per serv. (res. max 100%)	476	15.711	476		
Ru 07	Campetto Santa Rita	0,4	3.385	4.231	residenza con P.T. per serv. (res. max 80%)	103	2.708		54	
Ru 08	Rione Parco	0,6	11.000	9.195	residenza con P.T. per serv. (res. max 90%)	333	9.900	300		
Ru 10	Quattrograna Est									
	comparto 1	0,6	20.850	17.375	residenza	632	20.850	632		
	comparto 2	0,4	5.068	6.335	residenza	154	5.068	154		
	comparto 3	0,4	4.764	5.955	residenza con P.T. per serv. (res. max 100%)	144	4.764		95	
Ru 11	PROGRAMMA SOSTIT. EDILIZIA Quattrograna Ovest	0,5	22.900	24.096	residenza	694	22.900	694		
Ru 12	Bellizzi	0,4	14.315	17.894	residenza	434	14.315	434		
Ru 15	(ex Ni 10) Baccanico	0,4	3.465	4.332	residenza	105	3.465		69	
Ru 15	Parte pubblica aggiuntiva				residenza	102	3.350	102		
<b>Totale RESIDENZA PRIVATA</b>									<b>218</b>	
<b>Totale RESIDENZA PUBBLICA</b>								<b>3550</b>		

### Tabella del dimensionamento delle Aree di Trasformazione per Servizi

Id	Denominazione	Indice Territoriale	(Slp tot.) totale	Superficie minima di cessione	Destinazione	Vani teorici (Slp tot.)	(Slp res.) Residenziale.	Abitanti teorici (Slp res.)	Abitanti insediabili (Slp res.)
		Ut	Slp = St*Ut	80%St		1 vano=33 mq Slp		1ab=33mq Slp res.	1ab=50mq Slp res.
		(mq/mq)	(mq)	(mq)		(num)	(mq)	(num)	(num)
Ts04	Margine autostradale	0,1	1928	15422	Terziario e ricerca (res max 30%)	58	578		12
Ts07	S. Francesco	0,1	1207	9654	Residenza	37	1207		24
Ts09	V. T. Cappuccini	0,1	2337	18694	Residenza	71	2337		47
Ts12a	V. L. Ferrante	0,1	1788	14300	Residenza	54	1788		36
Ts14	Rione Parco - Sud	0,1	6380	51036	Residenza con PT per servizi alle persone	193	6380		128



<b>Ts16</b>	Contrada Archi - Est	0,1	3563	28506	Residenza con giardino	108	3563		71
<b>Ts20</b>	Pennini ovest	0,1	6137	49093	Servizi alle persone	186	0	0	0
<b>Ts21</b>	Pennini centro	0,1	5020	40159	Servizi alle persone	152	0	0	0
<b>Ts22</b>	Pennini est	0,1	1362	10895	Servizi alle persone	41	0	0	0
<b>Ts23</b>	V. Annarumma (Campo sportivo)	0,1	1572	12572	Residenza e terziario (residenza max 40%)	48	629		13
<b>Ts24</b>	Bellizzi – Variante Sud	0,1	6697	53578	Artigianale di produzione	0	0	0	0
<b>Ts26</b>	Via Don Giovanni Festa	0,1	3172	25372	Residenza	96	3172		63
<b>Totale RESIDENZA PRIVATA</b>									<b>394</b>
<b>Totale RESIDENZA PUBBLICA</b>								<b>0</b>	

### Tabella del dimensionamento del Parco del Fenestrelle

Denominazione	Indice Territoriale	(Slp tot.) totale	Superficie minima di cessione	Destinazione	Vani teorici (Slp tot.)	(Slp res.) Residenziale	Abitanti teorici (Slp res.)	Abitanti insediabili (Slp res.)
	Ut	Slp = St*Ut			1vano=33 mq Slp		1ab=33mq Slp res.	1ab=50mq Slp res.
	(mq/mq)	(mq)	(mq)		(num)	(mq)	(num)	(num)
Comparto per residenza	0,1	45495	409453	Residenza	1379	45495		910
<b>Totale</b>	<b>0,1</b>	<b>48835</b>	<b>426153</b>		<b>1379</b>	<b>45495</b>		<b>910</b>

Si riepilogano i dati complessivi per singole Aree di Trasformazione evidenziando la quota (espressa in n. di abitanti) relativa all'edilizia residenziale pubblica rispetto a quella privata, per la verifica del rapporto minimo previsto per legge.

Id	EDILIZIA PRIVATA (N. Abitanti)	EDILIZIA PUBBLICA (N. Abitanti)	TOTALE
Ni	917	138	1.055
Rq	98	257	355
Ru	218	3.550	3.768
Ts	394	0	394
<b>Parco Fenestrelle</b>	<b>910</b>	<b>0</b>	<b>910</b>
<b>Tot.</b>	<b>2.537</b>	<b>3.945</b>	<b>6.482</b>
attuali residenti privati e pubblici da reinsediare	- 67	- 2.901	
<b>Tot.</b>	<b>2.470</b>	<b>1.044</b>	<b>3.514</b>
%	<b>70,00</b>	<b>30,00</b>	100



Dal totale degli abitanti per ERP pari a 3.945 ne vanno detratti 2.901, ciò in quanto, come desumibile dalla relazione illustrativa del PUC (*Parte II par. 2- tabella Offerta del piano e dimensionamento abitativo*), dal totale degli abitanti per ERP vanno detratti 3.500 abitanti da reinsediare.

Dal totale 3.500 ab. vanno sottratti 599 ab. già reinsediati, derivanti dai PUA approvati e pertanto la quota di abitanti ERP di nuovo insediamento è pari 1.044 abitanti (30,00 %).

Inoltre per effetto delle assegnazioni di suoli avutesi nell'anno 2011 a seguito di Bando pubblico, di cui alla Del. di G.C. 182/2009, sono stati assegnati dei lotti edificatori per una SLP complessiva pari a 3.515 corrispondenti a **vani 107**.

In aggiunta a quanto sopra descritto sono da sommarsi gli interventi previsti nel programma regionale di edilizia residenziale sociale, di cui all'articolo 8 del DPCM 16.11.2009, già approvati con Decreto Dirigenziale del Settore Governo del Territorio della Regione Campania n. 62 del 03.03.2011, per complessivi 122 alloggi (per circa **488 vani**).

In conclusione il totale degli abitanti insediabili distinto per l'edilizia pubblica e privata per il triennio di riferimento è aggiornato come di seguito indicato:

Id	EDILIZIA PRIVATA (N. Abitanti)	EDILIZIA PUBBLICA (N. Abitanti)	TOTALE
Tot.	2.470	1.639	4109
%	60,00	40,00	100

Ulteriori eventuali esigenze possono derivare da interventi sia di iniziativa pubblica o privata, e fermo quanto previsto dalla legge in termini di prelazione e quanto già pianificato con Piani urbanistici attuativi, nelle seguenti zone di trasformazione già individuate negli A.P.I. 2008/10:

Id	Denominazione	(Slp tot.) totale	Vani teorici (Slp tot.)	(Slp res.) Residenziale.	Abitanti teorici (Slp res.)	Abitanti insediabili (Slp res.)
		Slp = St*Ut	1 vano=33 mq Slp		1ab=33mq Slp res.	1ab=50mqS lp res.
		(mq)	(num)		(mq)	(num)
Rq01	Campo Genova	17923	543	7169	79	0
Ru 10	Quattrograna Est comparto 3	4764	144	4764	144	0
Ru 14	Picarelli comparto 2	5633	171	5633	171	0





## **ALLEGATI**



## **ALLEGATO 1: tabelle dei valori edificabili**



I valori delle aree edificabili di seguito elencati sono stati forniti dal Settore Patrimonio del Comune di Avellino che ha elaborato i valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio. Tali tabelle inserite negli API 2008-2010 vengono riconfermate.

I valori dei costi di esproprio derivano dalla zona di appartenenza e dalla destinazione d’uso prevista. Il territorio comunale è stato diviso in quattro zone: centrale, semicentrale, periferica e suburbana. Le tabelle mostrano un valore minimo e uno massimo del costo di esproprio che dipende dall’andamento del mercato, rapportati ad un indice di riferimento pari a 0,1.



**TABELLE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI:**

DESTINAZIONE D'USO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE SUOLO ZONA CENTRALE	
		C.SO V.EMANUELE - P.ZZA LIBERTA - V.MATTEOTTI - V.DANTE - V.DE CONCILIIIS- C.SO EUROPA - ITALIA - MANCINI - MORO - DEL BALZO - GARIBALDI - DE RENZI -SOLDI -UMBERTO I -CAMPANE - CIRV.NE - CASCINI - P.ZZA POPOLO - NAPPI - COLOMBO -TAGLIAMENTO - GUARINI - CAPPUCCINI - C.DA BACCANICO - SCANDONE - PESCATORI - TESTA - P.CO ABATE - DUOMO - P.ZZA CASTELLO - P.ZZA PERUGINA - VIA ZIGARELLI - VIA ROMA - PIAVE - IMBIMBO - CAPOZZI - ERRICO - ANNARUMMA - M.SILVATI - CAVOUR - VOLPE - PERNA - CROCE - MOSCATI - ERRICO - CARDUCCI - I^TRAV.PRINCIPATI - DE MEO - VIA TRIPOLI - VIA DERNA	
		Vmin	Vmax
Residenza	0,10	€ 37,00	€ 65,28
Residenza con P.T, serv. alle persone res. Max 100% serv. alle pers. Max 20%	0,10	€ 38,74	€ 75,94
Residenza e terziario res. Max 40% ter. Max 100% serv. alle pers. Max 15%	0,10	€ 40,33	€ 74,68
Servizio alle persone	0,10	€ 36,96	€ 62,70
Residenza con giardino	0,10	€ 42,28	€ 65,10
Attività turistico ricettive	0,10	€ 37,18	€ 65,28
Terziario	0,10	€ 40,32	€ 68,40
Terziario e ricerca	0,10	€ 38,52	€ 67,46
Terziario e Commercio	0,10	€ 48,36	€ 93,48
Commercio	0,10	€ 56,40	€ 118,56
Artigianale di produzione	0,10	€ 34,98	€ 49,44

DESTINAZIONE D'USO	INDICE DI FABBRICABILITA' mq./mq.	VALORE SUOLO ZONA SEMICENTRALE	
		CIRCUMVALLAZIONE - SCANDONE - UMBERTO I - T.CAPPUCCINI - VIA ZIGARELLI - CAPOZZI - ERRICO - BACCANICO - ANNARUMMA - M.SILVATI - ROTONDI - LIGUORINI -PRINCIPATI - LEONARDO - FERRANTE - CHIARIA - INFORMATA - C.DA ISCA - VIA MACCHIA - PENNINI - S.TOMMASO - MAZZINI - PARCO-Q5 - ROTONDI - VIA PALATUCCI - VIA ZOCCOLARI - VIA PERROTTELLI - VIA R.AVERSA	
		Vmin	Vmax
Residenza	0,10	€ 30,00	€ 37,00
Residenza con P.T, serv. alle persone res. Max 100% serv. alle pers. Max 20%	0,10	€ 29,70	€ 38,74
Residenza e terziario res. Max 40% ter. Max 100% serv. alle pers. Max 15%	0,10	€ 30,72	€ 40,33
Servizio alle persone	0,10	€ 30,58	€ 36,96
Residenza con giardino	0,10	€ 37,80	€ 42,28
Attività turistico ricettive	0,10	€ 29,70	€ 37,18
Terziario	0,10	€ 30,58	€ 40,32
Terziario e ricerca	0,10	€ 30,32	€ 38,52
Terziario e Commercio	0,10	€ 32,23	€ 48,36
Commercio	0,10	€ 33,88	€ 56,40
Artigianale di produzione	0,10	€ 27,50	€ 34,98



DESTINAZIONE D'USO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE SUOLO ZONA PERIFERICA	
		VALLE - SANTOLI - CHIARIA - INFORNATA - ZIGARELLI - C.DA ISCA - VIA MACCHIA - ARCHI - EUSTACCHIO - PARCO S.NICOLA - AMORETTA - SCROFETA - TEDESCO - STRADA PROV.LE DI AIELLO - S.ORIZZO - CESINE - TUFAROLE	
		Vmin	Vmax
Residenza	0,10	€ 20,70	€ 30,00
Residenza con P.T, serv. alle persone res. Max 100% serv. alle pers. Max 20%	0,10	€ 21,71	€ 29,70
Residenza e terziario res. Max 40% ter. Max 100% serv. alle pers. Max 15%	0,10	€ 22,51	€ 30,72
Servizio alle persone	0,10	€ 23,04	€ 30,58
Residenza con giardino	0,10	€ 33,36	€ 37,80
Attività turistico ricettive	0,10	€ 20,70	€ 29,70
Terziario	0,10	€ 23,04	€ 30,58
Terziario e ricerca	0,10	€ 22,34	€ 30,32
Terziario e Commercio	0,10	€ 24,39	€ 32,23
Commercio	0,10	€ 25,74	€ 33,88
Artigianale di produzione	0,10	€ 19,08	€ 27,50

DESTINAZIONE D'USO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE SUOLO ZONA SUBURBANA	
		BELLIZZI - VIII CIRC.NE BELLIZZI - DUE PRINCIPATI - PIANODARDINE - VIA PIANODARDINE - CONTRADA LAURENZANA - PICARELLI - BRECCELLE - VIA VALLE S.CATERINA - SS.88 - PAGLIORONE - GUARDIOLA - VIA PENNINI - STRADA PROV.LE DI ATRIPALDA - C.DA BAGNOLI - BOSCO DEI PRETI	
		Vmin	Vmax
Residenza	0,10	€ 15,60	€ 20,70
Residenza con P.T, serv. alle persone res. Max 100% serv. alle pers. Max 20%	0,10	€ 15,60	€ 21,71
Residenza e terziario res. Max 40% ter. Max 100% serv. alle pers. Max 15%	0,10	€ 16,55	€ 22,51
Servizio alle persone	0,10	€ 17,70	€ 23,04
Residenza con giardino	0,10	€ 23,52	€ 33,36
Attività turistico ricettive	0,10	€ 15,60	€ 20,70
Terziario	0,10	€ 17,70	€ 23,04
Terziario e ricerca	0,10	€ 17,07	€ 22,34
Terziario e Commercio	0,10	€ 16,65	€ 24,39
Commercio	0,10	€ 15,60	€ 25,74
Artigianale di produzione	0,10	€ 12,00	€ 19,08



**ALLEGATO 2: Schema di convenzione tipo per i comparti di iniziativa privata**



## SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

### per comparti ad iniziativa privata

**disciplinante i rapporti tra il Comune di Avellino ed il Consorzio ....., quale  
soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in  
località....., coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto  
con la sigla.....**

L'Anno ....., il giorno ..... del mese di ..... in Avellino alla  
Piazza del Popolo, nella sede comunale.

Innanzi a me dottor Carlo Tedeschi, Segretario Generale del Comune di Avellino, autorizzato  
dalla vigente normativa di legge e dal vigente regolamento comunale a ricevere il presente atto,  
domiciliato per la carica presso la sede comunale.

### TRA

1) il Sig. ...., nato a ..... il ....., Dirigente del  
Comune ....., a ciò autorizzato con delibera di G.C.  
n.....del..... (allegata in copia conforme sotto la lettera "A", domiciliato per la  
carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del **Comune di Avellino**, C.F.  
00184530640, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente  
rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità  
Comune.

2) il Sig.....nato a.....il.....in qualità di  
legale rappresentante p.t. del Consorzio..... con sede legale  
in..... alla Via.....costituito con atto n.....del.....(allegato  
**sub B**) ed operante in conformità allo Statuto consortile \* vedi **nota in calce allo schema di**



**convenzione** ( allegato **sub C**), nonché munito di Procura Speciale (giusto atto allegato **sub D**) dei proprietari riuniti nel Consorzio medesimo (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata “soggetto attuatore” ), che lo hanno abilitato ad assumere in loro nome e conto le obbligazioni disciplinate dal presente atto

### **PREMESSO**

- che il Soggetto attuatore dichiara di essere costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dall’art. 27 della L.R.C. n. 16/2004, da tutti i proprietari d’immobili ricadenti nel perimetro del comparto;
- che la Tabella millesimale (allegato **sub E** ) di riparto fra i singoli proprietari della SLP complessiva per tutti gli immobili ricadenti nel comparto di PUC con sigla.....coincide con la Tabella consortile (allegato **sub F**) riportante il valore delle quote edificatorie riferite alle proprietà immobiliari rappresentate dal soggetto attuatore;
- che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell’elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità vantati dai consorziati (allegato **sub G**) una quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell’imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto;
- che i predetti immobili rappresentano anche il 100% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PUC e dal PUA (come da Tabella dei diritti edificatori allegata **sub H**);
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all’attuazione del comparto;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie di .....mq., riportata in NCEU di Avellino con i seguenti dati:
  - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....
  - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....
  - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....



- che la Giunta Comunale con delibera n°..... del..... ha adottato il Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione ....., facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
  - a) copia atto di proprietà degli immobili(aree e fabbricati) e/o atto di disponibilità;
  - b) copia titoli abilitanti( o loro riferimenti) degli edifici ricadenti nel comparto;
  - c) estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici, sia Catasto terreni che Catasto Urbano;
  - d) stralcio del PUC, in scala 1:4.000, sul quale deve essere evidenziato, a cura del progettista, il perimetro delle aree incluse nel PUA;
  - e) stralcio rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato;
  - f) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano attuativo con l' individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
  - g) documentazione fotografica degli immobili, con indicazione in planimetria dei punti di scatto
  - h) planimetria di zonizzazione di progetto, in scala 1:500, indicante lotti fondiari, viabilità pubblica, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio, opere di urbanizzazione secondaria;
  - i) planovolumetrico di progetto in scala 1:500 con l' indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l' indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere private;
  - j) sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie (in scala 1:200 queste ultime), con relative destinazioni d'uso dei vari livelli, eventuale indicazione dei materiali, e con le prescrizioni necessarie e la corrispondenza del progetto alle esigenze ambientali e morfologiche.



- k) profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
  - l) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti, con previsione dei costi di realizzazione ed elaborati grafici almeno in scala 1:500 con particolari costruttivi almeno in scala 1:200;.
  - m) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), nonchè delle modalità di allacciamento alle reti pubbliche;
  - n) schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
  - o) relazione illustrativa, contenente, altresì la Tabella dei parametri dimensionali urbanistico-architettonici di progetto, nonché le norme urbanistiche - edilizie per la buona esecuzione dell' intervento edilizio;
  - p) relazione geologica particolareggiata ed indagini geologiche-tecniche e geognostiche,
  - q) relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le “Linee guida regionali”(D.G.R.C n°2436/2003);
  - r) schema di convenzione nel quale sono precisati:
    - superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.), da riportare su planimetria catastale;
    - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione rispetto agli interventi privati (cronoprogramma);
    - periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
    - garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
    - la quota di edilizia convenzionata(**ove prevista**). che si intende realizzare nell' Area di Trasformazione;
- che il PUA, adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due



quotidiani a diffusione regionale;

- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto .....
- che la Giunta Comunale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PUA ha/non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi;

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

**si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **ART. 1**

##### **Valore della premessa**

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **ART. 2**

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Avellino che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti ;



a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, previa autorizzazione del Comune;

a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti ;

a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e determinato in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del PUA, nei termini di seguito specificati;

a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

### ART. 3

#### Destinazione urbanistica e norme edilizie

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel PUA come in premessa approvato i cui indici e parametri sono i seguenti:

(St) superficie territoriale del Comparto .....	mq. ....
(Sf) superficie fondiaria	mq. ....
SLP residenziale	mq. ....
SLP direzionale	mq. ....
SLP terziario-commerciale	mq. ....
SLP turistico-ricettivo	mq. ....
Ut (mq SLP/mq St)	.....
parcheggi pertinenziali	mq. ....

H max fissata nelle tav..... del PUA

distanza minima tra fabbricati fissata nelle tav..... del PUA



nuovi abitanti	n. ....
standard a verde attrezzato (nella AT)	mq. ....
standard a parcheggio(nella AT)	mq. ....
standard urb.ne secondaria (nella AT)	mq. ....
aree standard da cedere (al di fuori della AT)	mq. ....

#### **ART. 4**

##### **Norme e vincoli edilizi**

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nei successivi articoli.

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.31 e seguenti del D.P.R. n° 380/2001.

#### **ART.5**

##### **Rete stradale**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista nel PUA, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

#### **ART.6**

##### **Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio**



Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

#### **ART. 7**

##### **Fognatura**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

#### **ART. 8**

##### **Impianti del gas**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete del gas, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

#### **ART.9**

##### **Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

#### **ART.10**



### **Rete telefonica**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

### **ART.11**

#### **Verde attrezzato**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato a ..... di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato alla presente convenzione.

### **ART.12**

#### **Parcheggi Pubblici**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

### **ART.13**

#### **Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti**

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in € .....ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. A fronte dell'importo di cui sopra verranno realizzate dal Soggetto attuatore opere di



urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di €.....  
, calcolato in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti della presente ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

## **ART.14**

### **Opere di Urbanizzazione Secondaria**

A richiesta del Comune il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione secondaria con contributo a carico del soggetto attuatore, scomputabili dagli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001, riguardano le seguenti tipologie:

- asili-nido;



- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento potrà essere effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in € .....ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. A fronte degli importi di cui sopra verranno realizzate dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € ....., calcolato in questa fase in via presuntiva, così come risultante dal progetto preliminare agli atti della presente ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi, che il Soggetto attuatore si impegna a redigere.

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, il pagamento di una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti.

## **ART.16**

### **Collaudi**



Per le medesime opere, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

La Giunta Comunale con proprio atto deliberativo nominerà uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale.

Le opere dovranno essere collaudate entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori.

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Fino alla data del predetto verbale cadranno a carico dei costituiti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore la P.A. procederà in conformità della normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno.

Per tutto quanto non stabilito dalla presente convenzione, in merito all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicheranno le norme vigenti per la realizzazione delle opere pubbliche.

## **ART.17**

### **Cessione delle aree**



Il Soggetto attuatore si impegna espressamente per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n. .... allegata alla presente convenzione (**all. L**) ed aventi una superficie complessiva di mq. ....

ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. .... allegata alla presente convenzione(**all.M**) ed aventi una superficie complessiva di mq. .... ;

a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione nella misura di mq. .... come indicate nella Tav. n. .... allegata alla presente convenzione (**all.N**) ed aventi una superficie complessiva di mq. .... (**in alternativa**, a richiesta del Comune, corrispondere, all'atto della stipula della presente, una somma non inferiore al valore di mercato di altre aree da reperire nella stessa zona omogenea).

a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a standard, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, nella misura di mq. .... come indicate nella Tav. n. .... allegata alla presente convenzione (**all.O**) ed aventi una superficie complessiva di mq. ....

## ART.18

### Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi EURO....., che può essere scomputata come per legge,



fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ad eventuale scomputo degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 avverrà nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 163/2006, se ed in quanto applicabili.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 sarà versato dal Soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante.

## **ART.19**

### **Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione**

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma (**all. P**) di entrambi gli interventi.

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo agli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici previsti nella presente convenzione.

## **ART.20**



### **Termini massimi di esecuzione e cessione**

Il Soggetto attuatore, fermo restante il rispetto dei termini per l'esecuzione delle OO.PP. di cui al precedente art.19 assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione di cui agli artt. da 5 a 14 con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno di diritto nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

Trattandosi di un procedimento complesso, che comprende più procedimenti affidati alla responsabilità di diverse strutture del Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ma con separato atto, il Comune nominerà un funzionario che coordini i vari responsabili dei procedimenti e che svolga un ruolo di impulso sia nei confronti dei RUP del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori del PUA, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal PUA e segnalando eventuali disfunzioni nella sua attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

### **ART.21**

#### **Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti**

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi di cui agli artt. da 5 a 14.

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente negli artt. 19 e 20.



Le aree e le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita dei concessionari fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

Per le modalità di consegna si applicheranno le procedure previste al precedente art.16.

## **ART.22**

### **Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione**

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Avellino copia autentica della nota stessa:

*“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Avellino in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’ attuazione dell’Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio.....”.*

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

## **ART.23**

### **Inadempienze**

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta) adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell’esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà



relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

## **ART.24**

### **Garanzie**

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, dal soggetto attuatore con la presente convenzione viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. ....del ..... rilasciata da ....., quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di .....Euro, di cui € .....pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti; €.....pari al costo delle opere di urbanizzazione secondaria.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice. La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la presente.



In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto, il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito.

L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

## **ART.25**

### **Spese**

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore.

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

## **ART.26**

La presente convenzione nel mentre vincola il Soggetto attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione in schema, vincolerà il Comune solo dopo l'intervenuta esecutività degli atti di approvazione del PUA.

Richiesto ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia con sistema elettronico su diciotto facciate di cui ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 13,14,15,16,17,18,19,22,23.

**Il Comune**

**Il Soggetto Attuatore**



## L'Ufficiale Rogante

- (\*) **Nota:** Per effetto dell'emendamento n. 7 , approvato con la Delibera di CC n. 27 dell'11.04.2008, la parola "Consorzio" è sostituita con le parole "Soggetto attuatore".
- (\*\*) **Nota:** Per effetto dell'emendamento n. 8 , approvato con la Delibera di CC n. 27 dell'11.04.2008, l'articolo 15 è stato soppresso.
- (\*\*\*) **Nota:** Per effetto dell'emendamento n. 8 , approvato con la Delibera di CC n. 27 dell'11.04.2008, le frasi interlineate, in fase di coordinamento del testo, sono state soppresse in conseguenza della soppressione dell'articolo 15.

