

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA
DI AVELLINO**

Estratto dal Registro delle deliberazioni

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE	L'anno duemiladiciassette il giorno
VERBALE N. 113 del mese
DEL 12.09.2017	di..... alle ore in
	Avellino, nella Sede dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Avellino,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

assistito dal Direttore con le funzioni di segretario;

OGGETTO:

PROTOCOLLO D'INTESA E
CONVENZIONE FINALIZZA-
TE ALLA REDAZIONE DEL-
LO STUDIO DI FATTIBILITÀ
PER IL "PROGRAMMA DI
RIQUALIFICAZIONE DI
EDILIZIA- URBANA «VIA
BASILE E VIA SALVEMINI –
CITTÀ DI AVELLINO»", AI
SENSI DELL'ART. 7 DELLA
LEGGE REGIONALE N. "19
DEL 28 DI-CEMBRE 2009 E
S.M.I. – APPROVAZIONE.

PREMESSO che:

- la legge regionale n. 1 del 5 gennaio 2011, "Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme Sul Governo del Territorio)", mediante l'attuazione dell'art. 7, consente alle amministrazioni comunali l'individuazione, anche su proposta degli Enti gestori, di ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
- in tali ambiti, al fine di favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare è consentito l'aumento, entro il limite del 50%, della volumetria esistente per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici
- una fetta considerevole del patrimonio abitativo ERP, gestito dallo IACP, è stato progettato e realizzato in data antecedente al terremoto del 1980 e che per taluni fabbricati, pur non presentando, all'attualità, rischi per la pubblica e privata incolumità, si sono evidenziati fenomeni di forte degrado delle strutture, dovuti sia alla vetustà degli edifici che a particolari condizioni ambientali, che ne hanno accelerato l'invecchiamento dei materiali
- nel comune di Avellino, in Via Salvemini civici 7, 9, 11 (quartiere San Tommaso -cantiere 10911), e Via Basile civici 4, 6, 8, 10 e 24, 26, 32, 34 (prolungamento Rione

Mazzini – San Tommaso, legge 492/75) sono ubicati tre fabbricati in gestione allo IACP., come di seguito descritti:

a) fabbricato in Via Salvemini, realizzato nel 1960, costituito da 3 piani fuori terra, suddiviso in tre vani scala, per complessivi 18 alloggi (di cui due in proprietà non IACP). Il fabbricato ha evidenziato nel tempo preoccupanti condizioni di degrado e obsolescenza costringendo di fatto lo IACP a interventi urgenti di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino degli ammaloramenti strutturali, evidenziatesi in copertura ed in alcune pilastri del piano interrato.

b) due fabbricati in via Basile, realizzati nel 1976, costituiti da 5 piani fuori terra ciascuno (locali commerciali al piano terra, 2 vani scala a fabbricato, un piano sottotetto destinato a cantinole) per complessivi 80 alloggi (di cui 10 in proprietà non IACP), che, pur non presentando particolari condizioni di degrado e di obsolescenza, presentano altresì evidenti criticità di resistenza al sisma per tipologia e morfologia.

- i predetti fabbricati sono tutti antecedenti al terremoto del 1980, quindi non classificabili come antisismici, e che in base alle stime di pericolosità introdotte dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008, dopo un'attenta valutazione analitica del livello di vulnerabilità, coordinata anche con aspetti di miglioramento della qualità dell'abitare, tra cui il risparmio delle risorse energetiche, si può indicare nella sostituzione edilizia con premio di cubatura, così come prevista dall'art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m.i., la migliore tipologia di intervento da attuare in luogo dei previsti interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria, precedentemente previsti;

CONSIDERATO che:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 130 del 24 aprile 2012, veniva approvato schema di Protocollo di Intesa finalizzato alla trasformazione urbanistica, da destinare a Edilizia Residenziale Sociale proprio dell'ambito di intervento "Via Salvemini civ. 7, 9, 11 e Via Basile civ. 4, 6, 8, 10 e 24, 26, 32, 34", rinviando a successiva convenzione l'istituzione di idoneo tavolo tecnico tra le parti;

- in data 27 aprile 2012 veniva sottoscritto tale Protocollo di Intesa, tra l'allora Commissario Straordinario dello IACP di Avellino, dr. Luigi D'Errico, e il sindaco del Comune di Avellino, dr. Giuseppe Galasso;

- nelle more della sottoscrizione dello schema di convenzione, l'Ufficio Progetti dello IACP di Avellino, sentito il Servizio Piani e Programmi del Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di Avellino, procedeva ad una stesura preliminare di studio di fattibilità, che veniva trasmesso, per ratifica ed eventuali osservazioni, al Comune di Avellino con nota Prot. Generale n. 4906 del 5.04.2013;

- il medesimo studio veniva trasmesso per conoscenza alla Regione Campania (Assessorato Urbanistica e Governo del Territorio – Edilizia Pubblica ed Abitativa) con nota Prot. Gen. n. 6163 del 6.05.2013;

- a seguito di ulteriori approfondimenti istruttori ed alla luce delle considerazioni relative alla inopportunità di perseguire interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria su fabbricati ad alta vulnerabilità sismica, con nota del 10.05.2017 prot. 38419/2017 (Prot. Gen. IACP n.6851 dell'11.05.2017) il Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di Avellino, ha invitato l'Ufficio Progetti dello IACP di Avellino, per valutare il prosieguo dell'iter amministrativo e per la definizione dello studio di fattibilità e degli interventi costruttivi;

- in data 9.06.2017 il Comune di Avellino ha invitato lo IACP di Avellino a relazionare in seno alla Commissione Urbanistica Comunale sullo studio di fattibilità del 2013, al fine di valutarne le criticità esistenti e la loro possibile soluzione;

- in data 14.06.2017 (nota Prot. Gen. IACP n. 8239 del 12.06.2017), l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Avellino ha coordinato, presso il Settore Assetto e Sviluppo

del Territorio del Comune, un nuovo incontro di approfondimento alla presenza del Commissario Straordinario dello IACP e dei rispettivi Uffici Tecnici;

- con nota del 19.06.2017 prot. 49224/2017 (Prot. Gen. IACP n. 8816 del 21.06.2017) l'assessore all'Urbanistica del Comune di Avellino ha richiesto formalmente la riapertura del tavolo tecnico con lo IACP di Avellino per la rielaborazione e l'aggiornamento del precedente Protocollo di Intesa e la stesura del relativo schema di convenzione
- la Commissione Urbanistica del Comune di Avellino, con verbale n. 12 del 28.07.2017, ha preso atto dei contenuti del Protocollo d'intesa e della bozza di Convenzione da stipulare tra IACP e Comune di Avellino;

CONSIDERATO, inoltre, che:

- come previsto dalla schema di convenzione da approvare, all'art 6, il Comune di Avellino e lo IACP di Avellino si fanno carico di costituire un fondo utile alla redazione dello studio di fattibilità per complessivi euro 10.000/00 (diecimila), oltre IVA, da ripartirsi nella misura del 50% cadauno, a tal fine è necessaria la somma di euro 5.000,00 oltre iva pari ad euro 1.100,00 per un totale di euro 6.100,00, per la quota a carico del Comune di Avellino;

VISTA:

- la legge regionale n. 1 del 5 gennaio 2011, "Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme Sul Governo del Territorio)" e succ. m.i.;
- la legge regionale n. 16/2004, 19/2009 e 1/2011;
- la delibera di Giunta Comunale n. 252 del 1/9/2017 con cui si approva e si autorizza alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa e della Convenzione tra Comune e IACP di Avellino, nelle persone del Sindaco e del Commissario Straordinario, per la redazione dello Studio di Fattibilità per il "Programma di Riqualificazione di Edilizia- Urbana «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»", ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 19 del 28 di-cembre 2009 e s.m.i.

SENTITO il parere favorevole del DIRETTORE GENERALE;

D E T E R M I N A

- la premessa è parte integrante della presente determina;
- di prendere atto dell'allegato schema di "Protocollo d'intesa finalizzato alla redazione dello Studio di Fattibilità per il "Programma di Riqualificazione di Edilizia- Urbana «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»", relativo alla riqualificazione dell'area urbana degradata, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 19 del 28 di-cembre 2009 e s.m.i. (Allegato A);
- di prendere atto dell'allegato schema di "Convenzione finalizzata alla redazione dello Studio di Fattibilità per il "Programma di Riqualificazione di Edilizia- Urbana «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»", relativo alla riqualificazione dell'area urbana degradata, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 19 del 28 di-cembre 2009 e s.m.i (Allegato B);
- di sottoscrivere il Protocollo di intesa e la relativa Convenzione;

- di prendere atto, come da schema di Convenzione, della necessità di costituire un fondo utile alla redazione dello studio di fattibilità con lo Comune di Avellino per complessivi euro 10.000/00 (diecimila), oltre IVA, ripartito nella misura del 50% cadauno,;
- di autorizzare il Direttore Generale alla predisposizione degli atti consequenziali necessari alla realizzazione delle azioni previste dal protocollo d'intesa e dalla convenzione;
- di trasmettere copia della presente agli Uffici di competenza per il prosieguo.

=====

VISTO
Per la legittimità
IL DIRETTORE GENERALE
ing. Antonio GUASTAFERRO

=====

Allegato A

PROTOCOLLO DI INTESA

tra:

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

nella persona del Commissario Straordinario, arch. Alberto Romeo Gentile

e

COMUNE DI AVELLINO

nella persona del Sindaco, dr. Paolo Foti

Finalizzato alla redazione dello studio di fattibilità per il “Programma di riqualificazione di edilizia-urbana «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»”, relativo alla riqualificazione dell’area urbana degradata, ai sensi dell’art. 7 della legge regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i..

L’anno 2017 il giorno del mese di, nella sede del Comune di Avellino, sita in Piazza del Popolo n. 1.:

PREMESSO che:

- la legge regionale n. 1 del 5 gennaio 2011, “Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme Sul Governo del Territorio)”, mediante l’attuazione dell’art. 7, consente alle amministrazioni comunali l’individuazione, anche su proposta degli Enti gestori, di ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
- in tali ambiti, al fine di favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare è consentito l’aumento, entro il limite del 50%, della volumetria esistente per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici
- una fetta considerevole del patrimonio abitativo ERP, gestito dallo IACP, è stato progettato e realizzato in data antecedente al terremoto del 1980 e che per taluni fabbricati, pur non presentando, all’attualità, rischi per la pubblica e privata incolumità, si sono evidenziati fenomeni di forte degrado delle strutture, dovuti sia alla vetustà degli edifici che a particolari condizioni ambientali, che ne hanno accelerato l’invecchiamento dei materiali
- nel comune di Avellino, in Via Salvemini civici 7, 9, 11 (quartiere San Tommaso -cantiere 10911), e Via Basile civici 4, 6, 8, 10 e 24, 26, 32, 34 (prolungamento Rione Mazzini – San Tommaso, legge 492/75) sono ubicati tre fabbricati in gestione allo IACP., come di seguito descritti:
 - a) fabbricato in Via Salvemini, realizzato nel 1960, costituito da 3 piani fuori terra, suddiviso in tre vani scala, per complessivi 18 alloggi (di cui due in proprietà non IACP). Il fabbricato ha evidenziato nel tempo preoccupanti condizioni di degrado e obsolescenza costringendo di fatto lo IACP a interventi urgenti di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino degli ammaloramenti strutturali, evidenziatesi in copertura ed in alcune pilastri del piano interrato.
 - b) due fabbricati in via Basile, realizzati nel 1976, costituiti da 5 piani fuori terra ciascuno (locali commerciali al piano terra, 2 vani scala a fabbricato, un piano sottotetto destinato a cantinole) per complessivi 80 alloggi (di cui 10 in proprietà non IACP), che, pur non presentando particolari condizioni di degrado e di obsolescenza, presentano altresì evidenti criticità di resistenza al sisma per tipologia e morfologia.
- i predetti fabbricati sono tutti antecedenti al terremoto del 1980, quindi non classificabili come antisismici, e che in base alle stime di pericolosità introdotte dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008, dopo un’attenta valutazione analitica del livello di vulnerabilità, coordinata anche con aspetti di miglioramento della qualità dell’abitare, tra cui il risparmio delle risorse energetiche, si può indicare nella sostituzione edilizia con premio di cubatura, così come prevista dall’art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m.i., la migliore tipologia di intervento da attuare in luogo dei previsti interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria, precedentemente previsti;

CONSIDERATO che:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 130 del 24 aprile 2012, veniva approvato schema di Protocollo di Intesa finalizzato alla trasformazione urbanistica, da destinare a Edilizia Residenziale Sociale proprio dell'ambito di intervento "Via Salvemini civ. 7, 9, 11 e Via Basile civ. 4, 6, 8, 10 e 24, 26, 32, 34", rin-viando a successiva convenzione l'istituzione di idoneo tavolo tecnico tra le parti;
- in data 27 aprile 2012 veniva sottoscritto tale Protocollo di Intesa, tra l'allora Commissario Straordinario dello IACP di Avellino, dr. Luigi D'Errico, e il sindaco del Comune di Avellino, dr. Giuseppe Galasso;
- nelle more della sottoscrizione dello schema di convenzione, l'Ufficio Progetti dello IACP di Avellino, sentito il Servizio Piani e Programmi del Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di Avellino, procedeva ad una stesura preliminare di studio di fattibilità, che veniva trasmesso, per ratifica ed eventuali osservazioni, al Comune di Avellino con nota Prot. Generale n. 4906 del 5.04.2013;
- il medesimo studio veniva trasmesso per conoscenza alla Regione Campania (Assessorato Urbanistica e Governo del Territorio – Edilizia Pubblica ed Abitativa) con nota Prot. Gen. n. 6163 del 6.05.2013;
- a seguito di ulteriori approfondimenti istruttori ed alla luce delle considerazioni relative alla inopportunità di perseguire interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria su fabbricati ad alta vulnerabilità sismica, con nota del 10.05.2017 prot. 38419/2017 (Prot. Gen. IACP n.6851 dell'11.05.2017) il Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di Avellino, ha invitato l'Ufficio Progetti dello IACP di Avellino, per valutare il prosieguo dell'iter amministrativo e per la definizione dello studio di fattibilità e degli interventi costruttivi;
- in data 9.06.2017 il Comune di Avellino ha invitato lo IACP di Avellino a relazionare in seno alla Commissione Urbanistica Comunale sullo studio di fattibilità del 2013, al fine di valutarne le criticità esistenti e la loro possibile soluzione;
- in data 14.06.2017 (nota Prot. Gen. IACP n. 8239 del 12.06.2017), l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Avellino arch. Ugo Tommasone ha coordinato, presso il Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune, un nuovo incontro di approfondimento alla presenza del Commissario Straordinario dello IACP, arch. Alberto Romeo Gentile e dei rispettivi Uffici Tecnici;
- con nota del 19.06.2017 prot. 49224/2017 (Prot. Gen. IACP n. 8816 del 21.06.2017) l'assessore all'Urbanistica del Comune di Avellino, arch. Ugo Tommasone, ha richiesto formalmente la riapertura del tavolo tecnico con lo IACP di Avellino per la rielaborazione e l'aggiornamento del precedente Protocollo di Intesa e la stesura del relativo schema di convenzione.

Tanto premesso, tra le parti convenute :

- 1) Il Comune di Avellino, nella persona del sindaco dr. Paolo Foti, ad Agira (EN) il 12.08.1949, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Avellino;
- 2) L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino (C.F. p. IVA: 00080610645), nella persona del Commissario Straordinario arch. Alberto Romeo Gentile, nato ad Avellino il 20.08.1958, domiciliato per la carica presso l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino, via Due Principati, 156, 83100 - Avellino

Si conviene quanto segue:

Art. 1

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto dell'accordo

L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino e il Comune di Avellino, alla luce di quanto premesso e considerato, convengono:

- a) di ufficializzare il tavolo tecnico Comune di Avellino – IACP di Avellino, finalizzato alla redazione di un nuovo studio di fattibilità, denominato "Programma di riqualificazione dell'area urbana degradata «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»", per la realizzazione di un Programma di Riqualificazione Edilizia e di Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. nr. 19/2009 s.m.i.;
- b) di attivare le necessarie procedure tecnico-urbanistiche per la definizione dell'ambito di intervento relativa i tre fabbricati di proprietà IACP, siti rispettivamente in Via Salvemini civici 7, 9, 11

(quartiere San Tommaso -cantiere 10911) e Via Basile civici 4, 6, 8, 10 e 24, 26, 32, 34 (prolungamento Rione Mazzini – San Tommaso, legge 492/75), e delle aree di proprietà comunale ad essi limitrofe;

- c) di predisporre apposito schema di convenzione tra gli Enti che definisca:
1. compiti e ruoli dei singoli Enti attuatori e degli uffici e/o assessorati di competenza (Ufficio Progetti e Ufficio Manutenzione dello IACP di Avellino, Assessorato all'Urbanistica e Settore Assetto e Svi-luppo del Territorio del Comune di Avellino);
 2. le linee guida attuative del piano di riqualificazione urbana ed edilizia, finalizzate:
 - alla redazione di un piano di alloggi a rotazione, per alloggiare temporaneamente degli abi-tanti coinvolti dal piano di riqualificazione, mediante la realizzazione di fabbricati a Servizio, idonei all'uso e a disposizione di entrambe le amministrazioni anche per successivi piani di ri-qualificazione e rigenerazione urbana;
 - alle modalità di coinvolgimento e attivazione dei privati presenti nei tre fabbricati IACP;
 - alla ricostruzione, in chiave antisismica e di efficientamento energetico, dei 98 (novantotto) alloggi dei tre fabbricati IACP, prevedendo anche la rimodulazione delle superfici utili in base agli effettivi nuclei familiari esistenti;
 - al recupero delle cubature in aumento (nel limite del 50% della volumetria esistente così come previsto dall'art. 7 della legge regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i, laddove compatibili con le condizioni urbanistiche del contesto urbano oggetto d'intervento) sotto forma di Edilizia Residenziale Sociale, edilizia libera, attività terziarie e commerciali e servizi alle persone, da destinare, in quota proporzionale alle proprietà o e agli apporti economici degli Enti attuatori e degli eventuali compartecipanti pubblici e privati, individuati anche mediante Avviso di Manifestazione di Interesse;
 - un idoneo e fattivo piano di sostenibilità economica, a supporto del predetto studio di fattibilità, che renda attuabile lo studio di fattibilità in progetto esecutivo e la sua conseguente can-tierizzazione;
 3. il cronoprogramma puntuale di tutte le fasi inerenti l'iter tecnico-amministrativo del Piano di riqualificazione dell'area urbana degradata;
 4. le procedure finalizzate al coinvolgimento della Regione Campania ed all' inserimento dell'intervento nell'ambito dei programmi regionali di edilizia sociale e/o di tutti quei programmi volti alla rigenerazione urbana, sia mediante finanziamenti regionali, nazionali ed europei;
 5. le modalità con cui il tavolo tecnico, qualora se ne ravvedesse la necessità, possa coinvolgere nel processo decisionale esperti di settore, rappresentanti di enti, amministrazioni, associazione di settore, dipartimenti universitari, sindacati inquilini e comitati cittadini, al fine di raccogliere indicazioni e proposte utili alla redazione dello studio di fattibilità e di favorirne la più ampia partecipazione possibile;
 6. la possibilità, a studio di fattibilità approvato e a Manifestazioni di Interesse concluse, di avviare le procedure per l'espletamento di un concorso pubblico di architettura internazionale di progettazione in due fasi.

Il presente protocollo di intesa, che si compone di n. fogli, di cui si occupano n. pagine intere e quanto fin qui scritto, viene sottoscritto dai rappresentanti degli Enti.

Avellino lì,

Per il Comune di Avellino
Il Sindaco
(dr. Paolo Foti)

Per lo IACP di Avellino
Il Commissario Straordinario
(arch. Alberto Romeo Gentile)

Allegato B

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra:

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

nella persona del Commissario Straordinario, arch. Alberto Romeo Gentile

e

COMUNE DI AVELLINO

nella persona del Sindaco, dr. Paolo Foti

Finalizzata alla redazione dello studio di fattibilità per il “Programma di riqualificazione di edilizia-urbana «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»”, relativo alla riqualificazione dell’area urbana degradata, ai sensi dell’art. 7 della legge regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i..

L’anno 2017, il giorno del mese di, nella sede Comunale di Avellino, sito in Piazza del Popolo, 1. con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge:

Premesso che:

- la legge regionale n. 1 del 5 gennaio 2011, “Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme Sul Governo del Territorio)”, mediante l’attuazione dell’art. 7, consente alle amministrazioni comunali l’individuazione, anche su proposta degli Enti gestori, di ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
- in tali ambiti, al fine di favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare è consentito l’aumento, entro il limite del 50%, della volumetria esistente per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici
- una fetta considerevole del patrimonio abitativo ERP, gestito dallo IACP, è stato progettato e realizzato in data antecedente al terremoto del 1980 e che per taluni fabbricati, pur non presentando, all’attualità, rischi per la pubblica e privata incolumità, si sono evidenziati fenomeni di forte degrado delle strutture, dovuti sia alla vetustà degli edifici che a particolari condizioni ambientali, che ne hanno accelerato l’invecchiamento dei materiali
- nel comune di Avellino, in Via Salvemini civici 7, 9, 11 (quartiere San Tommaso -cantiere 10911), e Via Basile civici 4, 6, 8, 10 e 24, 26, 32, 34 (prolungamento Rione Mazzini – San Tommaso, legge 492/75) sono ubicati tre fabbricati in gestione allo IACP., come di seguito descritti:
 - a) fabbricato in Via Salvemini, realizzato nel 1960, costituito da 3 piani fuori terra, suddiviso in tre vani scala, per complessivi 18 alloggi (di cui due in proprietà non IACP). Il fabbricato ha evidenziato nel tempo preoccupanti condizioni di degrado e obsolescenza costringendo di fatto lo IACP a interventi urgenti di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino degli ammaloramenti strutturali, evidenziate in copertura ed in alcune pilastri del piano interrato.
 - b) due fabbricati in via Basile, realizzati nel 1976, costituiti da 5 piani fuori terra ciascuno (locali commerciali al piano terra, 2 vani scala a fabbricato, un piano sottotetto destinato a cantinole) per complessivi 80 alloggi (di cui 10 in proprietà non IACP), che, pur non presentando particolari condizioni di degrado e di obsolescenza, presentano altresì evidenti criticità di resistenza al sisma per tipologia e morfologia.
- i predetti fabbricati sono tutti antecedenti al terremoto del 1980, quindi non classificabili come antisismici, e che in base alle stime di pericolosità introdotte dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008, dopo un’attenta valutazione analitica del livello di vulnerabilità, coordinata anche con aspetti di miglioramento della qualità dell’abitare, tra cui il risparmio delle risorse energetiche, si può indicare nella sostituzione edilizia con premio di cubatura, così come prevista dall’art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m.i., la migliore tipologia di intervento da attuare in luogo dei previsti interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria, precedentemente previsti;

- con nota IACP del 28/01/2010 Prot. Gen. 1100, nell'ottica di una più ampia perimetrazione di alloggi ERP insistenti nel territorio del comune di Avellino, veniva richiesto al Comune di Avellino l'inserimento di tali edifici negli ambiti di trasformazione urbana finalizzati alla demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica di edifici residenziali pubblici, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'art. 7 della precedente legge regionale "Piano Casa" nr. 19 del 28/12/2009;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/02/2010, il Comune di Avellino ha individuato gli ambiti di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai sensi della Legge regionale n.19/2009, ambiti in cui ricadono anche i tre edifici oggetti di questa convenzione;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 267 del 27/12/2011 si approvavano gli Atti di Programmazione degli Interventi 2012-2014 secondo i quali gli edifici oggetto di questa convenzione sono inclusi nelle aree di rinnovo urbano.

Considerato che:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 130 del 24 aprile 2012, veniva approvato schema di Protocollo di Intesa finalizzato alla trasformazione urbanistica, da destinare a Edilizia Residenziale Sociale proprio dell'ambito di intervento "Via Salvemini civ. 7, 9, 11 e Via Basile civ. 4, 6, 8, 10 e 24, 26, 32, 34", rinviando a successiva convenzione l'istituzione di idoneo tavolo tecnico tra le parti;
- in data 27 aprile 2012 veniva sottoscritto tale Protocollo di Intesa, tra l'allora Commissario Straordinario dello IACP di Avellino, dr. Luigi D'Errico, e il sindaco del Comune di Avellino, dr. Giuseppe Galasso;
- nelle more della sottoscrizione dello schema di convenzione, l'Ufficio Progetti dello IACP di Avellino, sentito il Servizio Piani e Programmi del Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di Avellino, procedeva ad una stesura preliminare di studio di fattibilità, che veniva trasmesso, per ratifica ed eventuali osservazioni, al Comune di Avellino con nota Prot. Generale n. 4906 del 5.04.2013;
- tale studio di fattibilità prevedeva:
 - a) demolizione, ricostruzione e riqualificazione edilizia dei tre edifici IACP, secondo le direttive di qualità e idoneità tecnica delle citate linee guida regionali e con tipologie strutturali antisismiche ai sensi del decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008;
 - b) rimodulazione delle superfici utili degli alloggi a farsi rispetto il reale numero dei componenti dei nuclei familiari inquilini dei tre stabili, che consentirebbe la progettazione di alloggi di superficie minore a quella esistente, recuperando ulteriore S.U. da destinare sempre ad edilizia residenziale;
 - c) incremento di cubatura nei limiti massimi del 50%, previsto dall'art. 7 della legge Regionale n. 1/2011. Il previsto aumento di superficie abitativa consentirebbe di destinarne quota parte, insieme ai volumi commerciali e a quelli destinati a deposito, a libero mercato;
 - d) individuazione di spazi e aree da destinare a servizi, nell'ambito del vigente Piano di Zona Sociale, e attrezzature urbane collettive;
- il medesimo studio veniva trasmesso per conoscenza alla Regione Campania (Assessorato Urbanistica e Governo del Territorio – Edilizia Pubblica ed Abitativa) con nota Prot. Gen. n. 6163 del 6.05.2013;
- a seguito di ulteriori approfondimenti istruttori ed alla luce delle considerazioni relative alla inopportunità di perseguire interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria su fabbricati ad alta vulnerabilità sismica, con nota del 10.05.2017 prot. 38419/2017 (Prot. Gen. IACP n.6851 dell'11.05.2017) il Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di Avellino, ha invitato l'Ufficio Progetti dello IACP di Avellino, per valutare il prosieguo dell'iter amministrativo e per la definizione dello studio di fattibilità e degli interventi costruttivi;
- in data 9.06.2017 il Comune di Avellino ha invitato lo IACP di Avellino a relazionare in seno alla Commissione Urbanistica Comunale sullo studio di fattibilità del 2013, al fine di valutarne le criticità esistenti e la loro possibile soluzione;
- in data 14.06.2017 (nota Prot. Gen. IACP n. 8239 del 12.06.2017), l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Avellino arch. Ugo Tommasone ha coordinato, presso il Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune, un nuovo incontro di approfondimento alla presenza del Commissario Straordinario dello IACP, arch. Alberto Romeo Gentile e dei rispettivi Uffici Tecnici;
- con nota del 19.06.2017 prot. 49224/2017 (Prot. Gen. IACP n. 8816 del 21.06.2017) l'assessore all'Urbanistica del Comune di Avellino, arch. Ugo Tommasone, ha richiesto formalmente la riapertura

del tavolo tecnico con lo IACP di Avellino per la rielaborazione e l'aggiornamento del precedente Protocollo di Intesa e la stesura del relativo schema di convenzione

- a tal fine, in data è stato sottoscritto Protocollo di Intesa tra il Comune di Avellino e lo IACP di Avellino – protocollo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 252 del 1/9/2017 e allegata alla presente convenzione sub “B” – per l'ufficializzazione del tavolo tecnico tra Comune di Avellino e IACP di Avellino, finalizzato alla redazione di un nuovo studio di fattibilità, denominato “Programma di riqualificazione dell'area urbana degradata «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»”, per la realizzazione di un Programma di Riqualificazione Edilizia e di Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. nr. 19/2009 s.m.i..

Tanto premesso:

- 1) Il Comune di Avellino, nella persona del sindaco dr. Paolo Foti, ad Agira (EN) il 12.08.1949, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Avellino;
- 2) L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino (C.F. p. IVA: 00080610645), nella persona del Commissario Straordinario arch. Alberto Romeo Gentile, nato ad Avellino il 20.08.1958, domiciliato per la carica presso l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino, via Due Principati, 156, 83100 - Avellino.

Si conviene quanto segue:

Art. 1

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto

Il Comune di Avellino e l'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Avellino, come sopra rappresentati, e in virtù dei precedenti accordi si costituiscono come Enti Proponenti per la redazione, formazione ed attuazione dello “Programma di riqualificazione dell'area urbana degradata «Via Basile e Via Salvemini – Città di Avellino»”, da destinare a edilizia residenziale sociale e privata, secondo le direttive delle dell'art. 7 della L.R. nr. 19/2009 s.m.i. (Piano Casa) e le azioni successive finalizzate all'attuazione del suddetto programma.

Art. 3 – Oneri a carico dell'Amministrazione Comunale

Sono a carico dell'amministrazione comunale:

- 1) designazione del Coordinatore delle attività in capo al Comune, nella persona, responsabile del Servizio Piani e Programmi del Settore Pianificazione ed Uso del Territorio, coadiuvato da l'arch. Rosalia Immacolata Baldanza;
- 2) individuazione, mediante successivi atti interni a firma del Coordinatore e dell'Assessorato all'Urbanistica, di tecnici del Servizio Piani e Programmi del Settore Pianificazione ed Uso del Territorio, a supporto del tavolo tecnico Comune di Avellino – IACP di Avellino per l'elaborazione di tutti gli atti tecnico-amministrativi finalizzati alla redazione dello studio di fattibilità;
- 3) attuazione delle procedure urbanistiche necessarie per la verifica di conformità dell'intervento al Piano Urbanistico Comunale Vigente nel rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, così come previsto dalla della L.R. nr. 19/2009 s.m.i.;
- 4) verifica amministrativa della possibilità di attingere a fondi propri o finanziati (fondi regionali, fondi europei, etc.) a copertura parziale degli oneri necessari all'attuazione dell'intervento previsto;
- 5) schede contenenti i dati statistici desunti attualizzati all'anno 2017, con riferimento all'ambito territoriale di intervento;
- 6) relazione illustrativa sulle indicazioni strategiche di intervento redatte secondo il vigente Piano di Zona Sociale;
- 7) assistenza e supporto di personale comunale per il reperimento di tutto ciò che possa tornare utile alla redazione dello studio di fattibilità (planimetrie, indagini geologiche e idrogeologiche puntuali, rilievi, cartografie storiche, tracciati delle reti tecnologiche, assistenza sociale, etc.);
- 8) disponibilità di locali per le sedute di partecipazione pubblica all'attività progettuale e di programmazione del progetto integrato in particolare come previsto all'art. 4 co. della presente convenzione.

- 9) eventuale supporto tecnico-amministrativo, con proprie successive convenzioni, per consulenze specialistiche nei campi dell'indagine geologica, della riqualificazione ambientale, della riqualificazione sociale, della sperimentazione ecosistemica e della riqualificazione urbana.

Art. 4 – Oneri a carico dello IACP di Avellino

Sono a carico dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino:

- 1) designazione del Coordinatore per le attività in capo allo IACP, nella persona dell'arch. Angelo Maria Pirone, responsabile Ufficio Progetti dello IACP di Avellino, coadiuvato, per le attività di verifiche e progettazione strutturale, dall'ing. Carmine Andreotti, responsabile Ufficio Lavori dello IACP di Avellino;
- 2) individuazione, mediante successivi atti interni a firma del Coordinatore e del Direttore Generale, di tecnici ed impiegati, facenti capo allo IACP di Avellino, a supporto del succitato tavolo tecnico e per l'elaborazione di tutti gli atti tecnico-amministrativi finalizzati alla redazione dello studio di fattibilità e/o progetto preliminare;
- 3) redazione del necessario Piano di Rotazione degli alloggi.
- 4) assistenza all'attuazione delle procedure urbanistiche necessarie per la verifica di conformità dell'intervento al Piano Urbanistico Comunale Vigente nel rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, così come previsto della L.R. nr. 19/2009 s.m.i.;
- 5) assistenza all'individuazione dei soggetti titolari delle trasformazioni per quanto riguarda le opere residenziali ed alla quantificazione delle risorse finanziarie con l'evidenziazione, per ciascun intervento del costo complessivo, del tipo e del relativo canale di finanziamento (pubblico, privato, ...);
- 6) supporto alla definizione delle schede contenenti i dati statistici forniti dall'amministrazione comunale per l'ambito territoriale d'intervento;
- 7) azioni partecipative e consensuali con gli inquilini e con i proprietari dei tre fabbricati IACP;
- 8) eventuale supporto tecnico-amministrativo, con proprie successive convenzioni, per consulenze specialistiche nei campi dell'indagine geologica, della riqualificazione ambientale, della riqualificazione sociale, della sperimentazione ecosistemica e della riqualificazione urbana.

Art 5 – Fasi di attuazione: proposta e progetto

I tecnici, incaricati da parte delle Amministrazioni proponenti, dovranno formalizzare e pubblicizzare, entro e non oltre il 201..., le linee guida attuative del piano di riqualificazione urbana ed edilizia, così come delineate all'art. 2, lett. c) comma 2 del sottoscritto Protocollo di Intesa.

Dovranno, altresì, entro e non oltre il 201..., predisporre e approvare tutti gli atti tecnico-amministrativi utili al Piano Urbanistico Attuativo ed al Progetto di fattibilità tecnica ed economica, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Le Amministrazioni proponenti designano di intesa il Responsabile Unico del Procedimento.

Hanno facoltà, altresì, di convocare al tavolo tecnico, qualora se ne ravvedesse la necessità, esperti di settore, rappresentanti di enti, amministrazioni, associazione di settore, dipartimenti universitari, sindacati inquilini e comitati cittadini, al fine di raccogliere indicazioni e proposte utili alla redazione dello studio di fattibilità e di favorirne la più ampia partecipazione possibile.

Redatto adeguato piano economico-finanziario, da parte del tavolo tecnico, il Comune di Avellino e lo IACP di Avellino, dovranno provvedere in tempi stretti alla pubblicazione di idoneo Avviso di Manifestazione di interesse, al fine di accertare la possibile compartecipazione di operatori pubblici e privati;

Le Amministrazioni attiveranno tutte le procedure finalizzate al coinvolgimento della Regione Campania ed all'inserimento dell'intervento nell'ambito dei programmi regionali di edilizia sociale e/o di tutti quei programmi volti alla rigenerazione urbana, sia mediante finanziamenti regionali, nazionali ed europei. Inoltre la Regione dovrà essere parte attiva nel monitoraggio della proposta progettuale e nella redazione e pubblicizzazione dell'Avviso di Manifestazione di interesse di cui al capoverso precedente;

A studio di fattibilità approvato e a Manifestazioni di Interesse concluse, le Amministrazioni dovranno valutare il possibile avvio di procedure per l'espletamento di un concorso pubblico di architettura

internazionale di progettazione in due fasi, per la progettazione esecutiva del Programma di riqualificazione oggetto della Convenzione.

Art 6 – Rimborso spese per la fase di redazione dello studio

Per quanto concerne le competenze, il Comune di Avellino e lo IACP di Avellino si fanno carico di costituire un fondo cassa per complessivi euro 10.000/00 (diecimila), oltre IVA, da ripartirsi nella misura del 50% cadauno e da destinarsi al pagamento del rimborso spese per spese di cancelleria, attività sociali propedeutiche alla concertazione con gli inquilini e ad eventuali attività specialistiche esterne che si rendessero utili per la redazione dello studio di fattibilità.

Art. 7 – Durata

La presente convenzione avrà durata fino all'espletamento di quanto previsto al precedente art.5 e successivi e comunque non oltre tre anni, salvo motivate proroghe.

Art. 8 - Modifiche

La presente convenzione potrà essere modificata e perfezionata in caso di necessità sopravvenute e/o motivate esigenze di una delle parti.

Art. 9 - Controversie

Per tutte le controversie che dovessero eventualmente insorgere circa la interpretazione e l'applicazione del presente accordo quadro di programma, sarà competente il Foro di Avellino.

Art. 10 - Spese di registrazione

Tutte le spese del presente atto oltre quelle di bollo, copia, registrazione, diritti di segreteria, sono per metà a carico del Comune di Avellino e per metà a carico dell'IACP.

La presente convenzione, che si compone di n. ... fogli, viene sottoscritta in triplice copia contestualmente dai contraenti.

Avellino lì,

Per il Comune di Avellino
Il Sindaco
(dr. Paolo Foti)

Per lo IACP di Avellino
Il Commissario Straordinario
(arch. Alberto Romeo Gentile)