



## Regione Campania

### ACCORDO DI PROGRAMMA

PER L'APPROVAZIONE E LA REALIZZAZIONE DEL

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE

**“Intervento di costruzione di alloggi di edilizia a canone sostenibile in località Donisi”**

COMUNE DI CEPPALONI (BN)

Il giorno 27 del mese di febbraio dell'anno 2014 presso l'Assessorato al Governo del Territorio della Regione Campania, si sono costituiti:

- 1) **la Regione Campania** rappresentata dall'Assessore all'Urbanistica e al Governo del Territorio, **On. Dr. Ermanno Russo**, appositamente delegato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n 47 del 6 febbraio 2014;
- 2) **Il Comune di Ceppaloni**, nella persona del Sindaco **Dott. Claudio Cataudo**;

#### PREMESSO CHE

- con DM 26 marzo 2008, registrato alla Corte dei Conti in data 21 aprile 2008, registro n. 4, foglio n. 151, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 17 maggio 2008, n. 115 è stato attivato un programma innovativo in ambito urbano denominato “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri con presenza di condizioni di forte disagio abitativo;
- con il citato decreto 26 marzo 2008 è stato altresì effettuato, per le finalità sopraindicate, il riparto tra le regioni e province autonome di Trento e Bolzano della disponibilità di euro 280.309.500,00 a valere sulle risorse di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 8 febbraio 2001, n. 21 ed è stata altresì determinata la quota di cofinanziamento regionale (in misura pari al 30% delle risorse statali attribuite a ciascuna regione e provincia autonoma) e quella comunale (in misura pari al 14% del finanziamento Stato/Regione stanziato per ciascuna proposta di intervento);
- la Regione Campania, con Decreto del Dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa n. 339 del 16 luglio 2008, pubblicato sul BURC n. 43 del 27 ottobre 2008, ha approvato il bando di gara di cui all'articolo 8 del richiamato decreto 26 marzo 2008; per favorire interventi urbanistico-edilizi, di nuova realizzazione o anche di recupero, a beneficio della popolazione campana posta in condizione di disagio abitativo;
- con decreto n. 554 del 22/06/2009 è stata nominata la Commissione di cui all'articolo 9 del decreto 26 marzo 2008 per la selezione delle proposte presentate dai comuni da ammettere a finanziamento, formata da rappresentanti regionali, ministeriali e dell'ANCI;
- il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con il richiamato decreto 26 marzo 2008, ha messo a disposizione della Regione Campania, per l'attuazione del programma innovativo in ambito

urbano denominato “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”, la somma di euro 30.538.458,63;

- la Regione Campania, con il citato Decreto Dirigenziale n. 339, ha altresì messo a disposizione, ai sensi dell’articolo 4 del decreto 26 marzo 2008, la propria quota di cofinanziamento richiesto pari ad euro 9.161.537,59;
- la Regione Campania, con Decreto del Dirigente del Settore E.P.A. n. 1 del 5 gennaio 2010, pubblicato sul BURC n. 12 dell’8 febbraio 2010, in esito alle attività della Commissione all’uopo nominata, ha approvato la graduatoria definitiva delle proposte di “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” presentate dai comuni della Regione Campania nonché l’elenco delle istanze non ammissibili, così individuando le proposte ammesse a finanziamento;
- con Decreto del Direttore Generale per le Politiche Abitative prot. n° 323 del 22.03.2010, il Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture ha ratificato la graduatoria definitiva delle proposte di Programma ritenute ammissibili e finanziabili fino alla capienza dei fondi a disposizione della Regione Campania medesima;
- con decreto direttoriale n° 3126 del 17.03.2010 sono state impegnate le risorse di cui al decreto ministeriale 26 marzo 2008 destinate al citato programma innovativo in ambito urbano denominato “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”;
- con la D.G.R. n. 572 del 22.07.2010 la Regione Campania ha stabilito le Linee Guida in materia di E.R.S. per la redazione e l’attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente;
- con D.D. n. 418 del 12/10/2011 è stata approvata la disciplina regionale in ordine ai requisiti obbligatori ed ai criteri per la scelta dei beneficiari di alloggi sociali, con esplicita esclusione degli alloggi ERP, per i quali si applica la L.R. 18/97.

## CONSIDERATO CHE

- nell’ambito della graduatoria definitiva delle proposte ritenute ammissibili e finanziabili, debitamente approvata dalla Regione e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” denominato **“Intervento di costruzione di alloggi di edilizia a canone sostenibile in località Donisi”**, promosso dal Comune di **Ceppaloni**, è risultato ammissibile e finanziabile nei limiti dei fondi Stato – Regione a disposizione della Regione Campania, per un importo totale pari ad euro **4.425.000,00**;
- il “Programma di riqualificazione urbana per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile in località Donisi, è stato approvato con la Delibera di G.C. n. 41 del 04.03.2011;
- il Comune di **Ceppaloni**, in data 16.07.2012 ha emanato il Bando Pubblico per l’affidamento in regime di concessione, ai sensi dell’art. 142 e segg. Del D.Lgs.vo n. 163/2006, della realizzazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale alla località Donisi e delle connesse opere di urbanizzazione e relativa progettazione esecutiva;
- con determina dirigenziale n. 74 del 29.03.2013 la concessione è stata affidata definitivamente alla ditta “Romano Costruzioni & C”, con sede legale in Napoli piazza dei Martiri n.30, che assume a proprio carico parte dei costi necessari alla realizzazione del programma, così come disciplinato dallo schema di convenzione allegato allo stesso bando pubblicato in data 16.07.2012;
- ai sensi delle Linee Guida regionali, il Programma in questione persegue la sostenibilità dell’ambiente urbano, con soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi idrici, energetici e delle emissioni in atmosfera, nonché all’utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili, al riuso dei materiali tradizionali dell’architettura storica,

all'abbattimento delle barriere architettoniche etc;

- il Programma assicura, altresì, il perseguimento degli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito;
- il programma in oggetto non risulta in variante alla strumentazione urbanistica pre-vigente;
- il Comune di **Ceppaloni**, con nota prot. n° 1283 del 07.03.2011 e successive integrazioni con nota prot. n° 5558 del 29/11/2013, ha inoltrato alla Direzione Generale Governo del Territorio della Regione Campania, la documentazione tecnica di cui all'art. 4 del protocollo d'intesa sottoscritto con la Regione Campania in data 14 settembre 2010, consistente negli atti di progettazione definitiva, come approvati con delibera di G.M. n° 04.03.2011.

## VISTO

- le Linee Guida in materia di E.R.S. per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, di cui alla D.G.R. n. 572 del 22.07.2010;
- la disciplina regionale in ordine ai requisiti obbligatori ed ai criteri per la scelta dei beneficiari di alloggi sociali, con esplicita esclusione degli alloggi ERP, per i quali si applica la L.R. 18/97, di cui al D.D. n. 418 del 12/10/2011;
- l'Accordo di Programma sottoscritto dal Ministero delle Infrastrutture e dalla Regione Campania in data 06.09.2010 recante le procedure attuative del programma in argomento, nonché tempi e modalità di accreditamento alla Regione Campania del finanziamento a carico dello Stato, per il successivo trasferimento ai Comuni interessati.
- il Protocollo d'Intesa denominato "Programma di riqualificazione urbana per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile e gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale alla località Donisi e delle connesse opere di urbanizzazione" sottoscritto in data 14 settembre 2010 tra la Regione Campania e il Comune di Ceppaloni;
- la validazione del programma attestata dal R.U.P. comunale in data 26/11/2013;
- lo schema di convenzione, approvato con la Delibera Giunta Comunale n° 84 del 22/06/2012, da stipularsi tra il Comune di Ceppaloni e il soggetto Attuatore Sig. Romano Nicola, nato ad Afragola (NA) il 3/10/1957, amministratore unico e legale rappresentante della Soc. "Romano Costruzioni e C. s.r.l.;
- la verifica di coerenza dei progetti definitivi e del relativo quadro economico generale con la proposta di "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" ammessa a finanziamento, effettuata dal Responsabile regionale dell'attuazione dell'Accordo di programma stipulato con il Ministero delle Infrastrutture in data 6/09/2010;

**Tutto ciò premesso e considerato, le convenute Amministrazioni concordano quanto segue:**

### Articolo 1 (Premesse)

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.  
L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione del presente Accordo di Programma.

In particolare, nello svolgimento delle attività di propria competenza, i presenti sottoscrittori,

assumono l'impegno di:

- procedere, periodicamente, alla verifica dell'Accordo e, se opportuno, concordarne necessari adattamenti ed aggiornamenti;
- rimuovere, nelle diverse fasi procedurali, ogni ostacolo amministrativo e procedurale alle stesse imputabile;
- utilizzare, nei procedimenti di rispettiva competenza, tutti gli strumenti di semplificazione e di snellimento dell'attività amministrativa previsti dalla vigente normativa.

## **Articolo 2**

*(Oggetto dell'Accordo di Programma)*

Oggetto del presente Accordo di Programma è il "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" denominato "Programma di riqualificazione urbana per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile e gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale alla località Donisi e delle connesse opere di urbanizzazione", promosso dal Comune di Ceppaloni.

## **Articolo 3**

*(Qualità Urbana e Sostenibilità del Programma)*

La realizzazione del Programma, dovrà garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito, tenendo conto che, secondo quanto previsto dal DM n. 2295 del 26 marzo 2008, gli alloggi realizzati o recuperati nell'ambito del presente programma garantiscono un rendimento energetico superiore almeno del 30 per cento di quello previsto dalla vigente normativa.

## **Articolo 4**

*(Contenuto dell'Accordo)*

1. Il programma in oggetto prevede i seguenti interventi:
  - costruzione di 30 alloggi per l'edilizia sociale a canone sostenibile;
  - opere di urbanizzazioni;
  - realizzazione di edificio da destinare ad uso pubblico (museo enologico)

Costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo di programma la seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva degli elementi costitutivi e delle finalità del programma;
- b) relazione urbanistica sintetica – studio di inserimento urbanistico;
- c) quadro economico generale con indicazione, per ogni intervento, del soggetto attuatore, del costo definitivo (realizzazione e gestione) e dei canali di finanziamento (risorse stato-regione, comune, privati);
- d) programma definitivo di gestione, con l'indicazione delle spese di manutenzione ed esercizio, relativo alle opere pubbliche e agli alloggi a canone sostenibile;
- e) schema di convenzione per la realizzazione del programma, approvato con delibera di G.C. n° 84 del 22/06/2012, Piano economico – finanziario e disciplinare di gara approvato con Delibera di G.C. n. 87 del 6/07/2012;
- f) relazione geologica, geotecnica, idrologica idraulica e sismica;
- g) studio di fattibilità ambientale
- h) relazioni tecniche specialistiche;
- i) calcolo preliminare delle strutture e degli impianti;
- j) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- k) planimetria catastale;
- l) computo metrico estimativo;

- m) quadri tecnici economici (Q.T.E.) necessari per la verifica dei costi massimi ammissibili;
- n) relazione risparmio energetico;
- o) validazione del programma attestata dal R.U.P. comunale;
- l) delibera di G.C. n° 41 del 4/11/2011 di approvazione del progetto definitivo;
- m) rilievo piano altimetrico – piano quotato;
- n) **Elaborati grafici**, costituiti da:
  - stralcio strumento urbanistico;
  - planimetria d'insieme,
  - planimetria dettagliata;
  - piante sezione e prospetti edifici tipo "A";
  - piante sezione e prospetti edifici tipo "B";
  - piante sezione e prospetti museo enologico;
  - impianti interni edifici;
  - viabilità;
  - planimetria rete idrica e rete fognante;
  - rete elettrica e rete gas;
  - pubblica illuminazione;
  - particolari costruttivi;
  - giardino dei cinque sensi;
  - interventi di ingegneria naturalistica;

#### **Articolo 5**

*(Concorso finanziario)*

Al fine di consentire l'attuazione del programma in oggetto, di importo complessivo pari a **euro 7.306.135,00** il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Campania e il Comune di **Ceppaloni** contribuiscono con l'apporto finanziario di seguito specificato:

- a) Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per le politiche abitative, con euro **3.403.846,15**;
- b) Regione Campania con euro **1.021.153,85**;
- c) Comune di Ceppaloni con euro **626.500,00**;
- d) soggetto attuatore privato con euro **2.254.635,00**.

#### **Articolo 6**

*(Impegni ed obblighi delle parti)*

Al fine di consentire la completa attuazione del "Programma", il Comune di Ceppaloni si impegna a

- a) garantire l'attuazione e la realizzazione del programma come da convenzione appositamente stipulata con il soggetto attuatore, ai sensi della normativa vigente;
- b) svolgere la funzione di coordinamento e controllo sulla realizzazione dei lavori verificando il rispetto delle prescrizioni contrattuali;
- c) espletare e perfezionare ogni adempimento procedurale e complementare necessario al rispetto del cronoprogramma degli interventi;
- d) verificare e garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità energetica e ambientale di cui all'art.3 del presente accordo;
- e) assegnare gli alloggi sociali previsti attraverso una procedura di evidenza pubblica ai sensi del Decreto Dirigenziale n. 418 del 12/10/2011, pubblicato sul BURC n. 65 del 17/10/2011. Tale procedura dovrà essere avviata contestualmente all'inizio dei lavori e conclusa inderogabilmente entro 360 giorni naturali e consecutivi da detta data;
- f) adempiere agli obblighi in materia di Aiuti di Stato di cui alla Decisione n. 2012/21/UE della Commissione Europea (S.I.E.G.), secondo successive disposizioni della Regione Campania.



La Regione Campania si impegna al trasferimento delle risorse spettanti al Comune, sulla base delle modalità indicate nel successivo art. 7. I trasferimenti di risorse verranno effettuati a valere sulle disponibilità statali e regionali secondo le rispettive percentuali di cofinanziamento.

La Regione Campania si impegna, inoltre, a vigilare sul rispetto dei tempi e delle modalità di attuazione del programma stabilito nell'accordo, ivi compreso il recupero dei finanziamenti statali e regionali, nel caso di inadempienza da parte del Comune secondo quanto stabilito nell'accordo, o del soggetto attuatore, in base alla convenzione sottoscritta con il Comune, dandone comunicazione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

#### **Articolo 7**

*(Modalità di trasferimento delle risorse stato regione)*

Le risorse stato - regione in conto capitale indicate all'articolo 5 del presente Accordo, pari complessivamente a € **4.425.000,00** euro, sono trasferite al Comune di **Ceppaloni** secondo le seguenti modalità:

- a) **10%** del finanziamento spettante (pari a € **442.500,00**) entro 30 giorni dalla stipula del presente Accordo di Programma, a titolo di anticipazione sulle spese tecniche sostenute per la redazione dei progetti definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche;
- b) **30%** del finanziamento spettante (pari a € **1.327.500,00**) entro 30 giorni dalla data di comunicazione, da parte del Responsabile comunale dell'attuazione dell'Accordo di programma, dell'avvenuto inizio dei lavori;
- c) **40%** del finanziamento spettante (pari a € **1.770.000,00**) entro 30 giorni dalla data di comunicazione, da parte del Responsabile comunale, dell'avvenuto avanzamento lavori per almeno il 35% del programma;
- d) **saldo** del finanziamento spettante (pari max a € **885.000,00**) entro 30 giorni dalla data di presentazione, da parte del responsabile comunale, del certificato di ultimazione lavori dell'intero programma di cui al presente Accordo.

#### **Articolo 8**

*(Responsabile comunale dell'attuazione dell'Accordo di programma)*

Il Comune individua quale Responsabile del presente Accordo di Programma: ing. Vincenzo Mauro.

Il Responsabile dell'attuazione dell'Accordo ha il compito di:

- a) promuovere le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, mediante il presente Accordo e i singoli accordi, intese o convenzioni di cui all'articolo 4;
- b) ad effettuare le necessarie verifiche in fase di attuazione degli interventi, relativamente alle indicazioni e prescrizioni, in tema di efficienza energetica e qualità architettonica, con riferimento alle disposizioni regionali in materia;
- c) proporre alla Regione, ai fini della successiva approvazione d'intesa con il Ministero:
  - modifiche e/o rimodulazioni del programma che alterino la coerenza del programma ammesso a finanziamento;
  - motivate ipotesi di modifiche concernenti rimodulazioni del programma conseguenti ad oggettive insorte difficoltà realizzative e/o esecutive;
  - riprogrammazione di risorse non utilizzate;
  - iniziative e provvedimenti idonei a garantire la celere e completa attuazione degli interventi del programma;



- d) predisporre, fino alla conclusione del programma, un rapporto di monitoraggio e di rendicontazione semestrale sullo stato di avanzamento del presente Accordo di programma da inoltrare alla Regione;
- e) effettuare alla Regione le comunicazioni di cui all'articolo 7 per il trasferimento delle quote di finanziamento previste.

### **Articolo 9**

*(Collaudo degli interventi)*

Il Comune provvede, ai sensi dell'articolo 120 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni ed integrazioni, alla nomina di una Commissione di collaudo in corso d'opera composta da tre membri – di cui uno su designazione del Direttore generale per le politiche abitative, uno su designazione della Regione Campania ed uno su individuazione del Comune medesimo.

Il certificato di collaudo dovrà essere integrato da un giudizio sintetico sul comportamento prestazionale degli alloggi realizzati con riferimento a quanto indicato all'articolo 7, lettera d) del decreto ministeriale 26 marzo 2008, nonché da una relazione generale acclarante i rapporti tra la Regione Campania e il Comune beneficiario del finanziamento pubblico al fine di accertare, in particolare, l'effettivo utilizzo delle somme a disposizione comprese nel quadro economico dell'intervento.

Gli oneri relativi alla Commissione di collaudo gravano sull'importo del finanziamento.

### **Articolo 10**

*(Efficacia e durata dell'Accordo)*

L'Accordo avrà efficacia tra le parti dal momento della sottoscrizione, mentre sarà opponibile ai terzi dal momento della sua pubblicazione sul B.U.R.C..

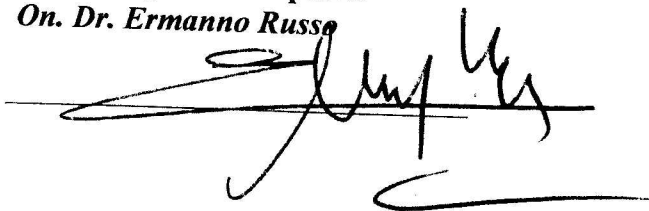
L'accordo cessa di avere efficacia se i lavori non avranno inizio entro sei mesi dalla data di pubblicazione dello stesso sul BURC e si concluderanno entro i termini previsti dai titoli abilitativi.

### **Articolo 11**

*(Disposizioni conclusive)*

Per quanto non previsto dal presente Accordo si rinvia alla vigente disciplina generale dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

per la Regione Campania  
**On. Dr. Ermanno Russo**



per il Comune di Ceppaloni  
**Dr. Claudio Cataudo**

