

## 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



**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 **due** del mese di **ottobre**, 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, 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;

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 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.

VISTE:

- la Delibera di Giunta Comunale n. 252 del 1/9/2017 con cui il Comune di Avellino approva il

- seguinte Protocollo di Intesa ed il relativo schema di Convenzione;
- La Determina Commissariale n. 113 del 12/9/2017 con cui lo IACP di Avellino approva il seguente Protocollo di Intesa ed il 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

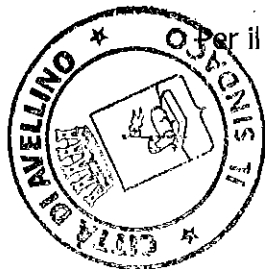
L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Avellino e il Comune di Avellino, alla luce di quanto premesso e considerato, convengono:

- 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 Sviluppo 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 abitanti 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 riqualificazione 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 comparteci-

- panti 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 cantierizzazione;
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, mediante autonome convenzioni e/o protocollo di intesa, 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. **4** fogli, di cui si occupano n. **3** pagine intere e quanto fin qui scritto, viene sottoscritto dai rappresentanti degli Enti.

Avellino lì, **2 ottobre 2017**



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

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