



COMUNE DI GRUMO NEVANO

(Città Metropolitana di Napoli)

COPIA

SETTORE III - EDILIZIA SCOLASTICA, MANUTENZIONE E PATRIMONIO, UTC

DETERMINAZIONE DEL REGISTRO GENERALE N. 253 DEL 09/04/2026

OGGETTO Approvazione bando pubblico, modulistica e indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di n. 27 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) – Corso Garibaldi n. 186. Esecuzione dell'atto di indirizzo di cui alla D.G.C. n. 23/2025.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

L'anno **duemilaventisei** il giorno **nove** del mese di **aprile**;

PREMESSO CHE:

- In data 30/05/2022 è stata stipulata la **Convenzione ERS (Rep. n. 942)** tra il Comune di Grumo Nevano e la società Danaide s.r.l., finalizzata alla realizzazione di interventi edilizi diretti ai sensi dell'art. 7, comma 5, della L.R. n. 19/2009 (Piano Casa);
- L'intervento edilizio, sito in Corso Garibaldi n. 186, è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 27/2021 del 11/07/2022, che prevede la destinazione vincolata di n. 27 unità abitative ad housing sociale;
- In data 17/01/2025, con provvedimento prot. n. 950 (UTC 1/2025), la titolarità del citato PDC è stata volturata a favore della società "La Golden di Mario Di Bernardo & co. s.a.s.", la quale è subentrata integralmente negli obblighi convenzionali e nei vincoli di destinazione d'uso;

VISTE:

- La nota prot. n. 2098 del 05/02/2025 con la quale la società "La Golden s.a.s." richiedeva l'alienazione immediata degli alloggi;
- La Deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 06/03/2025, che costituisce il presupposto del diniego all'alienazione immediata, confermando l'obbligo di destinare gli alloggi alla locazione semplice (15 anni) o alla locazione con patto di futura vendita (8 anni), e demandando ai settori competenti l'avvio della procedura pubblica per l'individuazione degli assegnatari.
- le Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale approvate con D.G.R. n. 356 del 08/08/2014, che integrano le precedenti DGR n. 231/2008 e DGR n. 572/2010;"

- l'art. 10 della Legge 23 maggio 2014, n. 80, che definisce l'alloggio sociale quale unità immobiliare destinata a ridurre il disagio abitativo;

CONSIDERATO che le Linee Guida regionali approvate con D.G.R. n. 356/2014 costituiscono disciplina integrativa e prevalente per quanto attiene ai requisiti soggettivi di accesso, alla permanenza negli alloggi e alle modalità di calcolo del canone, integrando di diritto le clausole della Convenzione Rep. n. 942/2022 laddove non esplicitate o difformi;

RITENUTO CHE:

- L'Ente debba garantire la trasparenza e l'imparzialità nella formazione della graduatoria, verificando il possesso dei requisiti soggettivi e sociali definiti dalle Linee Guida Regionali (D.G.R. n. 356/2014);
- Sia necessario procedere all'indizione di un bando pubblico per l'assegnazione dei 27 alloggi al fine di dare immediata risposta al fabbisogno abitativo locale;

DETERMINA

1. **APPROVARE** lo schema di "Bando Pubblico per la formazione della graduatoria finalizzata all'assegnazione in locazione di n. 27 alloggi ERS" e il relativo modello di istanza (**Allegato A**), che costituiscono parte integrante del presente atto.
2. **INDIRE** la procedura ad evidenza pubblica, stabilendo che le domande dovranno pervenire al Protocollo Generale dell'Ente (tramite PEC o consegna a mano) entro il termine perentorio di 30 giorni dalla pubblicazione.
3. **ISTITUIRE** una Commissione di Valutazione presieduta dal Segretario Comunale o suo delegato, e composta dai Responsabili dei Settori III e I (o loro delegati), incaricando la stessa di procedere alla verifica dei requisiti, dell'attribuzione dei punteggi e della gestione dei criteri di spareggio, come previsto dal Bando.
4. **DISPORRE** che la graduatoria definitiva, una volta approvata, venga trasmessa formalmente al Soggetto Attuatore (La Golden s.a.s.), affinché quest'ultimo proceda — entro i termini stabiliti dal Bando — alla convocazione degli aventi diritto e alla successiva stipula dei contratti.
5. **STABILIRE** che il canone di locazione annuo sarà calcolato nella misura massima del **2% del prezzo di alienazione convenzionato** (€ 1.820,40/mq SC), sarà adeguato alla variazione ISTAT con frequenza annuale (nella misura del 75% dell'indice), ai sensi del punto 7.4 delle Linee Guida Regionali.
6. **DI DARE ATTO** che, in conformità all'art. 3 del Bando il deposito cauzionale a carico dell'assegnatario è fissato nella misura massima di 3 (tre) mensilità del canone, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 11 della Legge n. 392/1978, restando esclusa la richiesta di garanzie fideiussorie pluriennali, in coerenza con la finalità sociale dell'intervento (ERS).
7. **DI DARE ATTO** altresì che il Comune interviene esclusivamente quale garante della trasparenza e della finalità sociale dell'intervento; l'Ente resta estraneo ai rapporti contrattuali di natura privatistica e non partecipa alla stipula dei contratti né alla gestione economica/manutentiva del rapporto locativo, che resta integralmente in capo al Soggetto Attuatore e alle parti contraenti.
8. **DI PRECISARE** che la presente procedura non costituisce diritto soggettivo all'alloggio e che l'Amministrazione si riserva, in via di autotutela, la facoltà di sospendere, revocare o annullare il bando in qualsiasi fase, per motivi di pubblico interesse o mutamenti normativi, ai sensi degli artt. 21-quinquies e 21-nonies della L. 241/1990, senza pretese risarcitorie da parte dei richiedenti.
9. **DARE ATTO CHE** il presente provvedimento non comporta oneri economici diretti o indiretti per il Comune, essendo la gestione degli alloggi integralmente a carico del Soggetto Attuatore.
10. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento alla società 'La Golden s.a.s.', quale riscontro di non accoglimento dell'istanza di alienazione immediata degli alloggi (prot. n. 2098/2025); si dà atto che l'approvazione del Bando Pubblico e del relativo modello di istanza (Allegato A) per la locazione dei 27 alloggi ERS costituisce l'atto formale di conferma della destinazione d'uso sociale e locativa degli immobili, in esecuzione della D.G.C. n. 23/2025 e delle Linee Guida Regionali.

11. **DI DARE ATTO** che il Comune eserciterà la vigilanza ai sensi del punto 13 delle Linee Guida, le quali costituiscono parametro di legittimità per l'intera procedura di assegnazione, prevalendo su ogni altra disposizione previgente con esse incompatibile. La violazione di tali obblighi o il mutamento di destinazione d'uso comporterà la decadenza dai benefici e l'applicazione delle clausole sanzionatorie di cui al punto 11 delle citate Linee Guida.
12. **DI DISPORRE** che, a conclusione della procedura, la graduatoria definitiva e gli atti di assegnazione siano trasmessi alla Regione Campania – Direzione Generale Governo del Territorio, ai fini dell'implementazione della banca dati regionale ERS, come previsto dal punto 10 delle Linee Guida;
13. **DI DISPORRE** la massima diffusione della presente procedura mediante:
 - Pubblicazione del bando e della determina all'Albo Pretorio online e in "Amministrazione Trasparente";
 - Affissione di manifesti pubblici sul territorio comunale e nei pressi dell'intervento, a cura e spese del Soggetto Attuatore (La Golden s.a.s.), sotto la vigilanza del Settore Tecnico.
14. **DI PRECISARE che**, per tutto quanto non espressamente riportato o disciplinato nel presente provvedimento, nel Bando e nella Convenzione Rep. n. 942/2022, si fa esplicito e diretto rinvio alle disposizioni delle Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. n. 356/2014 e alla normativa nazionale di cui all'art. 10 della Legge n. 80/2014. In caso di difformità o contrasto tra i citati atti, le disposizioni delle Linee Guida Regionali s'intendono prevalenti e sostitutive di diritto delle clausole eventualmente incompatibili, in quanto norme di ordine pubblico economico e sociale dirette alla riduzione del disagio abitativo.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
f.to IANNONE UMBERTO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
f.to VISCONTI ROSA

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 20-ter del D. Lgs. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD.

Per copia conforme _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
VISCONTI ROSA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia del presente atto viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi a partire da oggi **10/04/2026** reg. **403**.

Il Responsabile della pubblicazione
f.to VISCONTI ROSA