

CONVENZIONE-TIPO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA
IN AREE ESTERNE AI PIANI DI ZONA E ALLE AREE DELIMITATE
AI SENSI DELL'ARTICOLO 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865

L'anno il giorno del mese di, avanti a me
sono presenti i Signori:

-
nato a il, che interviene al presente atto in qualità di
..... del Comune di, in prosieguo indicato con il
termine di "Comune";
-
nato a il, che interviene al presente atto in qualità
di legale rappresentante dell'impresa / cooperativa / IACP
con sede in, Via
n., in prosieguo indicato con il termine di "operatore".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante
sono certo, assumendone la piena responsabilità, PREMETTONO:

- a) per gli interventi di che trattasi è stato rilasciato il permesso di costruire n. in data
..... / per l'intervento di che trattasi è stata resa dichiarazione di inizio attività in data
..... (1)
- b) per effetto della presente convenzione il contributo per il rilascio del permesso di costruire è
ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 17 del d.p.r. 380/2001.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Art. 1
(Oggetto)

1. L'operatore si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a
realizzare l'intervento di nuova costruzione / recupero (1) meglio risultante dai documenti elencati al
successivo comma 2 e comunque avente le caratteristiche di seguito sintetizzate:

L'intervento è ubicato in Via / Piazza / Località

(nel caso di nuova costruzione): l'intervento concerne la costruzione di n. edifici su un'area della
superficie di mq., comprendenti n. alloggi;

(nel caso di recupero): l'intervento prevede il recupero di un volume edificato vuoto per pieno pari a mc.
..... e la realizzazione di n. alloggi (2).

2. Alla presente convenzione vengono allegati i seguenti documenti:

- a) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento;
- b) copia conforme del progetto autorizzato/attivato con DIA (1);
- c) descrizione dettagliata delle caratteristiche e degli elementi costruttivi principali, degli impianti tecnici e
dei materiali impiegati, con riferimento al tipo, al modello e alla ditta produttrice, o prodotto equivalente,
per le finiture e gli impianti;
- d) (nel caso di recupero senza completa demolizione e ricostruzione): computo metrico estimativo dei
lavori.

3. L'edificio / l'area (1) interessato/a dall'intervento è distinto/a al catasto fabbricati/catasto terreni (1) del Comune di al foglio n., mappale/particella n., sub

4. Il terreno su cui insiste l'intervento / l'edificio oggetto dell'intervento (1) è pervenuto all'operatore in virtù di

5. L'operatore garantisce la libertà di detto terreno / edificio (1) da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne la proprietà, salvo iscrizioni ipotecarie a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione/recupero (1) degli immobili oggetto della presente convenzione o anche a garanzia dei mutui contratti da tutti i successivi acquirenti/assegnatari per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

Art. 2

(Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento)

(In caso di nuova costruzione)

1. Gli alloggi di cui alla presente convenzione hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq. 120.

(In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente)

1. Gli alloggi realizzati in edifici esistenti, mediante interventi di completa demolizione e ricostruzione o di sventramento e ricostruzione degli interni, hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq. 120.

Art. 3

(Opere di urbanizzazione.

Pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire. Garanzie)

(Precisare se sono già state eseguite le opere di urbanizzazione, le modalità di pagamento del relativo contributo, l'eventuale esecuzione di opere a scomputo con indicazione delle relative garanzie e modalità di svincolo)

.....
.....

Art. 4

(Sistemazioni interne e allacciamenti)

1. *(eventuale)* Sono a carico dell'operatore le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alle reti idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno del comparto, così come meglio risultano specificate nel

2. L'operatore assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto ecc.

3. I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi entro il termine di e comunque non oltre l'ultimazione dei lavori di costruzione/recupero (1) dell'edificio, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

Art. 5

(Termini per la realizzazione dell'intervento)

1. I lavori dovranno essere iniziati entro mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o del deposito presso il Comune della denuncia di inizio attività.

2. I lavori dovranno essere ultimati entro mesi dal loro inizio.

3. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del d.p.r. 380/2001.

4. I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del direttore dei lavori.

Art. 6

(Determinazione del prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi - PMCA)

Per interventi di nuova costruzione o di demolizione con completa ricostruzione

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (comprese le pertinenze) di cui alla presente convenzione risulta pari a euro ed è costituito dalle seguenti voci:

- a) euro quale costo dell'area edificatoria, pari al per cento (3) del costo di costruzione di cui alla successiva lettera b) / pari al valore dell'immobile da demolire / pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data di stipula della presente convenzione (cfr. atto del) o, in mancanza, al valore dell'immobile da demolire stimato dal Comune (1);
- b) euro quale costo di costruzione degli alloggi come di seguito determinato:
 - 1) prodotto tra il valore della superficie complessiva (4) e il costo unitario massimo di realizzazione tecnica di cui al provvedimento regionale che determina i limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata (5), incrementato del 15 per cento;
 - 2) incremento / riduzione (1) del (6) in relazione a
.....
(particolari condizioni del mercato edilizio locale, ubicazione, qualità e tipologia dell'intervento, altro da specificare);
 - 3) incremento del (6) per documentati interventi di edilizia ecosostenibile, da attribuire esclusivamente in relazione ai criteri determinati dalla Giunta regionale con apposito provvedimento (7). Tutti gli interventi di edilizia ecosostenibile devono essere compiutamente descritti e quantificati nella documentazione tecnica allegata alla convenzione;
- c) euro quale costo delle opere di urbanizzazione determinato ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del d.p.r. 380/2001;
- d) euro per spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, spese di allaccio ai pubblici servizi, abitabilità, il regolamento condominiale e la divisione millesimale, l'accatastamento e quant'altro necessario per l'agibilità e l'eventuale trasferibilità delle unità immobiliari) determinate nella misura pari al per cento (8) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b);
- e) euro per oneri finanziari, determinati nella misura del per cento (9) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

Per interventi di recupero

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione risulta pari a euro ed è costituito dalle seguenti voci:

- a) euro quale valore iniziale dell'immobile, pari al valore definito in occasione del trasferimento di proprietà avvenuto nel quinquennio anteriore alla data di stipula della presente convenzione, con atto del o, in mancanza, stimato dal Comune;
- b) euro quale costo dell'intervento di recupero, come risultante dal computo metrico estimativo allegato, che comunque non può superare l'importo come di seguito determinato:
 - 1) prodotto tra il valore della superficie complessiva (4) e il costo massimo di realizzazione tecnica del recupero primario / secondario / manutenzione straordinaria vigente per l'edilizia agevolata (1) (5);
 - 2) incremento / riduzione (1) nella misura del (6) in relazione a
.....
(particolari condizioni del mercato edilizio locale, ubicazione, qualità e tipologia dell'intervento, altro da specificare);

- 3) incremento del (6) per documentati interventi di edilizia ecosostenibile, da attribuire esclusivamente in relazione ai criteri determinati dalla Giunta regionale con apposito provvedimento (7). Tutti gli interventi di edilizia ecosostenibile devono essere compiutamente descritti e quantificati nella documentazione tecnica allegata alla convenzione;
- c) euro per spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, spese di allaccio ai pubblici servizi, abitabilità, il regolamento condominiale e la divisione millesimale, l'accatastamento e quant'altro necessario per l'agibilità e l'eventuale trasferibilità delle unità immobiliari) determinate nella misura pari al per cento (10) del costo dell'intervento di recupero di cui alla precedente lettera b);
- d) euro per oneri finanziari, determinati nella misura del per cento (9) del costo dell'intervento di recupero di cui alla precedente lettera b).

In caso di presenza anche di unità immobiliari non convenzionate, i valori di cui al presente articolo vanno calcolati con riferimento alla quota / parte attinente alle unità immobiliari da convenzionare.

Art. 7

(Prezzo iniziale di cessione degli alloggi)

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi convenzionati (PMCA), determinato ai sensi del precedente articolo 6 in euro al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è riferito alla superficie complessiva degli alloggi stessi (Sc) di mq (4).

2. Il prezzo unitario di cessione degli alloggi (PUCA) di cui alla presente convenzione, determinato con la formula: $PUCA = (PMCA) / (SC)$, è pari a euro al mq di superficie complessiva.

3. Detto prezzo può essere considerato "medio" e riferito al piano medio dell'edificio. Il prezzo unitario di cessione di ciascun alloggio potrà pertanto variare in misura non superiore o inferiore al 10 per cento del prezzo medio sopra indicato, in funzione dei coefficienti di caratura, fermo restando il prezzo complessivo di cui al comma 1.

4. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) risultante dal prodotto del prezzo unitario per la superficie complessiva del singolo alloggio comprende ogni onere, seppur impreveduto, che dovesse insorgere anche successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di trasferimento della proprietà.

Art. 8

(Revisione e rivalutazione del prezzo di cessione)

1. Il prezzo iniziale di cessione delle singole unità immobiliari (PICA) non subirà incrementi revisionali durante il corso dei lavori.

2. Il PICA è rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ufficiale ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi tra il mese di ultimazione dei lavori e quello di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione stesso. Per la prima cessione detta rivalutazione non si applica nel caso in cui l'incremento del prezzo di vendita risulti essere inferiore al 5 per cento.

3. La rivalutazione del PICA viene calcolata con la seguente formula:

$(PICA)_{agg} = (PICA) \times (1 + Var)$ dove:

Var = differenza tra l'indice ISTAT finale riferito al momento della cessione e l'indice ISTAT riferito al mese di ultimazione dei lavori.

4. Il prezzo di cessione / assegnazione pari al PICA aggiornato è ridotto, a partire dal sesto anno dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, nella misura dell'1 per cento annuo per i primi quindici anni e dello 0,5 per cento per i successivi anni.

5. Il prezzo massimo di cessione / assegnazione è incrementato del valore, documentato, conseguente a eventuali interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c), d), del d.p.r. 380/2001, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

Art. 9

(Calcolo canone di locazione / corrispettivo di godimento. Revisione)

1. Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze non può essere superiore al 4,5 per cento del prezzo di cessione.
2. Il canone annuo di locazione può essere revisionato ogni biennio. La revisione si effettua applicando la percentuale utilizzata per il calcolo del canone iniziale di locazione al prezzo di cessione così come revisionato con i criteri di cui all'articolo 8.
3. Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Art. 10

(Verifiche. Risoluzione della convenzione)

1. Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità e condizioni previste dalla presente convenzione.
2. La presente convenzione è risolta di diritto:
 - a) a seguito di annullamento o decadenza del permesso di costruire;
 - b) per violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune della possibilità di regolarizzazione.
3. In caso di risoluzione della convenzione per causa attinente all'operatore ovvero nell'ipotesi di annullamento del permesso di costruire, il contributo di cui all'articolo 16, comma 2, del d.p.r. 380/2001, se dovuto, è maggiorato del 20 per cento della quota di cui ai commi 9 e 10 del medesimo articolo 16, oltre gli interessi maturati sulla base del tasso legale.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione, così come determinati e determinabili ai sensi della presente convenzione, è nulla per la parte eccedente.

Art. 11

(Durata della convenzione. Recesso)

1. La presente convenzione vincola l'operatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa derivanti per la durata di venti anni dalla data di stipulazione.
2. L'operatore può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori e previo versamento del contributo di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.
3. La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune, il quale, verificato che i lavori non sono iniziati, emette l'ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma 2. A versamento effettuato, il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui all'articolo 12.

Art. 12

(Trascrizione)

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'operatore. Le spese di trascrizione devono essere da quest'ultimo versate contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.
2. Gli atti di cessione / assegnazione in proprietà degli alloggi dovranno contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole di cui alla presente convenzione.

NOTE

- (1) Cancellare la voce che non interessa.
- (2) Nel caso di fabbricati a destinazione mista, sono assoggettabili a regime di convenzione solo le unità immobiliari ad uso residenziale e loro pertinenze.
- (3) Non superiore al 20 per cento.
- (4) Definizioni e modalità di calcolo delle superfici:

Superficie utile abitabile (Su): si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (quali logge, balconi, cantine e soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza) misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne. I locali o quota parte di essi aventi altezza interna netta inferiore a ml 1,80 non rientrano nel computo della superficie non residenziale.

Superficie per parcheggi coperti (Sp): si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Per interventi di nuova edificazione:

Superficie complessiva (Sc): è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60 per cento della somma della superficie non residenziale e della superficie per parcheggi coperti.

[Sc = Su + 0,6 (Snr + Sp)].

Per interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria:

Superficie complessiva (Sc): è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti.

(Sc = Su + Snr + Sp)

Per interventi di recupero secondario:

Superficie complessiva (Sc): è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili aumentata del 70 per cento della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio.

[Sc = Su + 0,7 (Snr + Sp)].

- (5) Attualmente tali valori sono desumibili dalla deliberazione della Giunta regionale del 27 febbraio 1995, n. 587 (b.u.r. 8 giugno 1995, n. 42), modificata dalla deliberazione della Giunta regionale del 28 ottobre 1996, n. 3130 (b.u.r. 28 novembre 1996, n. 92).
- (6) Non superiore al 15 per cento.
- (7) Attualmente i criteri sono determinati dalle deliberazioni della Giunta regionale del 23 aprile 2003, n. 579 e del 5 agosto 2003, n. 1138. L'incremento massimo del 15 per cento è riconosciuto quando gli interventi raggiungono il punteggio finale pari o superiore al 3, in relazione agli elementi di ecosostenibilità introdotti rispetto alle pratiche costruttive correnti.
- (8) Non superiore al 14 per cento.
- (9) Pari al tasso di deposito BCE vigente alla data della convenzione.
- (10) Non superiore al 16 per cento.