

CONVENZIONE-TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28.1.1977, N. 10

Tra il comune di in persona del sindaco pro-tempore a ciò autorizzato con deliberazione del e la società (il sig.) si conviene quanto segue:

- a) che l'istanza presentata in data n. prot. da è stata accolta e la concessione verrà rilasciata all'atto della stipulazione della presente convenzione (ovvero) che è stata rilasciata la concessione n. in data
- b) in caso di nuova costruzione: che la concessione concerne la costruzione di n. edifici su un'area della superficie di mq. ivi comprese le pertinenze condominiali.
In caso di recupero edilizio: che la società (il sig.) ;
è proprietà (o) in questo comune dell'edificio sito in via meglio individuato nella planimetria allegata in scala 1:
Che il fabbricato in considerazione ha una consistenza di n. piani fuori terra, costituito da n. appartamenti per complessivi n. vani, per una volumetria di fatto di mc. ;
pari ad una volumetria virtuale di mc. Per volumetria virtuale si intende il prodotto della superficie utile (Su) dei singoli piani per l'altezza convenzionale dell'interpiano di m. 3,30;
- c) che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:
 - 1) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento;
 - 2) copia conforme del progetto relativo alla concessione;
- d) che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è ridotto alla quota di cui all'articolo 5 della stessa legge.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra specificato, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Oggetto della convenzione

La società (il sig.) si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi di edilizia abitativa, indicati nell'allegato progetto, consistenti in realizzazione di n. edificio/oi, comprendente/i n. alloggi, per mq. di superficie utile delle residenze, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Art. 2

Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento

Le parti si danno reciprocamente atto:

- 1) in caso di nuova costruzione:
 - a) che gli interventi di edilizia abitativa di cui alla presente convenzione hanno le caratteristiche tipologiche conformi alle tabelle A e B, allegate;
 - b) che gli interventi stessi non possiedono le caratteristiche costruttive di cui alla tabella C, pure allegata;
- 2) in caso di recupero del patrimonio edilizio esistente:
 - a) gli interventi di edilizia abitativa convenzionata su edifici esistenti, consistenti nella completa demolizione e ricostruzione o nello sventramento e ricostruzione degli interni, sono disciplinati dalle norme di cui ai punti precedenti;
 - b) gli interventi di edilizia abitativa convenzionata su edifici esistenti, consistenti nel re-

stauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, che comportino aumento della superficie utile di calpestio e/o ampliamento della volumetria, e/o mutamento della destinazione d'uso, sono disciplinati dalla normativa di cui al punto precedente, fatta eccezione per le caratteristiche tipologiche preesistenti, che sono fatte salve anche se non rispondenti a quelle previste dalle tabelle allegate sotto le lettere A, B e C, punto 3.

Tutte le aree, ivi comprese le pertinenze condominiali, edifici e impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel provvedimento di concessione.

Art. 3

Corrispettivo della concessione relativo alle opere di urbanizzazione

Prima ipotesi:

Il concessionario si impegna a versare la somma di L. quale quota di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 con le seguenti modalità:

L. all'atto della presente convenzione e del contestuale rilascio della concessione edilizia;

- 1) L. alla data del
- 2) L. alla data del
- 3) L. alla data del
- 4) L. alla data del

Seconda ipotesi:

Si da atto che parte della quota di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è stata corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione edilizia nella misura di L.

Terza ipotesi:

A scomputo parziale (o totale) della quota di contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e per il valore a fianco indicato, il concessionario si impegna a realizzare direttamente le seguenti opere:

- 1) urbanizzazioni primarie;
- 2) urbanizzazioni secondarie;

(nella ipotesi di scomputo parziale) all'atto della sottoscrizione della presente convenzione e del contestuale rilascio della concessione edilizia il concessionario versa al comune la somma di lire risultante dalla differenza tra la quota complessiva del contributo determinata in attuazione della deliberazione consiliare n. del e il valore attribuito alle opere realizzate direttamente.

Art. 4

Realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spesa del concessionario - garanzie

Le opere di urbanizzazione elencate al precedente articolo sono realizzate a cura e spese del concessionario, conformemente ai progetti allegati. (Il concessionario è tenuto a predisporre, sotto il controllo dei competenti uffici tecnici comunali, i progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione di seguito indicate ...).

Le opere di cui sopra sono soggette a collaudo definitivo (eventualmente anche in corso d'opera), da eseguirsi a cura del comune e a spese del concessionario.

Il certificato di collaudo definitivo, effettuato da un tecnico nominato dal comune e approvato dall'ente medesimo, deve essere rilasciato entro sei mesi dalla comunicazione del concessionario, attestante l'ultimazione dei lavori. Entro tale termine il comune provvede al controllo delle opere eseguite, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi ed ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'ufficio tecnico comunale attesta il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

In ogni caso il concessionario è tenuto a favore del comune, per le opere di cui al presente articolo, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C.

Dopo l'approvazione del certificato di collaudo da parte del comune, le opere di urbanizzazione unitamente alle relative aree di sedime e di pertinenza passano in proprietà del comune stesso, il quale ne assume la gestione e la manutenzione salvo le garanzie previste ai commi successivi.

Per le opere di urbanizzazione, da eseguirsi a propria cura e spese, il concessionario si impegna a rispettare i termini in seguito indicati:

- opera inizio dei lavori entro il
..... dalla stipula della presente con-

venzione; termine dei lavori entro
dall'inizio dei lavori;

- opera inizio dei lavori entro il
..... dalla stipula della presente convenzione; termine dei lavori entro
dall'inizio dei lavori;

—
.....
A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario rilascia a favore del comune una fidejussione bancaria e polizza fidejussoria dell'istituto per l'importo complessivo di lire , corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spesa.

La fidejussione è ridotta su richiesta del concessionario in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tenendo conto, per la parte delle opere ancora da eseguire, del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali Istat.

Il comune provvede a svincolare la fidejussione a seguito dell'esito positivo del collaudo.

Art. 5

Termine relativo alla realizzazione dell'intervento

Il concessionario si impegna ad iniziare i lavori entro il e a ultimare i lavori entro il

Qualora durante l'esecuzione dei lavori (eventualmente: ivi compresi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, il comune potrà prorogare, ai sensi dell'articolo 4, quarto comma, della legge n. 10/1977, il termine della ultimazione lavori, previa modifica della presente convenzione.

Art. 6

Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate è costituito dalle seguenti voci:

- a) L. quale costo dell'area edificatoria, pari al per cento del costo di costruzione determinato annualmente con decreto ministeriale ai sensi dell'articolo 6 della legge n. 10/1977 a cui si applicano i parametri correttivi di cui alla tabella D allegata al regolamento regionale n. 6, operando la media aritmetica tra i valori parametrici previsti nella citata tabella D per le opere di urbanizzazione primaria e secondarie.

(oppure)

- L. quale costo dell'area edificatoria, pari al valore definitivo in occasione del trasferimento di proprietà avvenuto il di cui all'atto ai fini della determinazione dei relativi oneri fiscali; le parti si danno atto che tali valori sono stati già definiti

- in sede di accertamento fiscale (1);
- b) L. quale costo di costruzione determinato moltiplicando il valore della superficie complessiva, come definita nel successivo articolo 7, per il costo unitario di costruzione pari a quello adottato dalla Regione Marche ai sensi della lettera g), articolo 4, legge n. 457/1978 incrementato del coefficiente (Il valore del coefficiente può variare da 1 a 1,50);
- c) L. quale costo delle opere di urbanizzazione determinato ai sensi dell'articolo 5, legge n. 10/1977;
- d) L. per spese generali, comprensive di quelle per la progettazione, pari al per cento del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b) (2);
- e) L. per oneri di preammortamento e finanziamento pari al per cento del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b) (2).

NOTE

- (1) alternativa valida fino al 30.1.1987, ex art. 8, terzo comma, legge n. 10/1977.
- (2) Vedi la tabella D allegata che fissa le percentuali in base alla classe di intervento.

Art. 7
Prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo della/e unità immobiliare/i convenzionata/e, determinato ai sensi del precedente articolo in L. al netto dell'IVA e di ogni altro oneri fiscale, è riferito alla superficie complessiva (Sc) di mq. costituita dalla superficie utile abitabile (Su), calcolata come al successivo comma, aumentata del 60 per cento delle superfici non residenziali (Snr) calcolate come al terzo comma del presente articolo.

Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Sono considerate superfici non residenziali (Snr) quelle relative a: androni di ingresso o porticati liberi, logge e balconi, autorimesse o posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio delle residenze.

Il prezzo massimo medio di cessione della/e unità immobiliare/i di cui alla presente convenzione è di L. al mq. di superficie complessiva (Sc) di cui al primo comma del presente articolo, determinato dividendo il prezzo massimo complessivo di cessione delle unità immobiliari convenzionate per la superficie complessiva (Sc).

nella ipotesi di più unità immobiliari il concessionario si impegna, entro il termine stabilito dall'articolo 5 per la ultimazione dei lavori, a sottoporre all'approvazione del comune la tabella dei coefficienti di caratura per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari.

Art. 8
Revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari

La quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della presente convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

$$Q_r = Q_i \times (1 + 0,5 \frac{l_i - l_1}{l_1})$$

dove:

- l_i = Indice ufficiale Istat dei costi di costruzione, riferito alla data di ultimazione lavori;
 - l_1 = Lo stesso indice alla data di stipula della convenzione;
 - Q_r = Valore finale della quota revisionabile;
 - Q_i = Valore iniziale della quota revisionabile.
- La quota revisionabile del prezzo di cessione è composta dalle seguenti voci:
- costo di costruzione;
 - oneri di urbanizzazione, qualora ci sia l'impegno dell'operatore a realizzare le relative opere;
 - oneri finanziari, in relazione agli incrementi del costo di costruzione.

Alla quota revisionabile di cui al precedente comma vengono detratti gli eventuali anticipi versati dall'acquirente all'atto del preliminare di vendita dell'alloggio convenzionato.

Il risultato di tale aggiornamento sarà applicato al prezzo di cessione senza considerare alcuna alea.

E' facoltà del concessionario di chiedere anticipi sulla revisione prezzi sino all'80% della revisione maturata alla data della richiesta.

Il prezzo di cessione aggiornato in base ai punti precedenti viene revisionato dal mese successivo a quello di ultimazione dei lavori con scadenza biennale in base alla variazione degli indici Istat dei costi di costruzione, applicando un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi 15 anni;
- b) 0,5 per cento per i rimanenti anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Art. 9
Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è calcolato in misura percentuale del 3,85 per cento del prezzo di cessione stabilito ai sensi dei precedenti articoli 6, 7 e 8, e comunque non può essere superiore all'importo che risulti dall'applicazione della legge n. 392/78 per lo stesso alloggio.

Il canone di locazione determinato ai sensi del presente articolo può essere aggiornato ogni due

anni in misura pari al 75 per cento della variazione dell'indice Istat dei costi di costruzione verificata-
si nel biennio precedente.

Art. 10

Modalità per lo sgombero e il rialloggio dei conduttori in caso di recupero edilizio

Poiché l'entità dei lavori comporta il rilascio provvisorio dell'alloggio da parte del conduttore, la società (il sig.)

si impegna a mettere a disposizione dello stesso, per il periodo di tempo necessario, un alloggio con analoghe caratteristiche.

Il trasloco e gli allacciamenti delle utenze saranno effettuati a cura degli inquilini con rimborso da parte della società (del sig.)

agli stessi di L. per vano.

Nel periodo in cui gli attuali conduttori alloggeranno in via provvisoria in altro alloggio e salvo che non venga concordato con gli stessi che ciò costituisca sistemazione definitiva, il canone di locazione sarà determinato secondo i criteri della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Gli inquilini che ne facciano richiesta dovranno essere riammessi al possesso dell'alloggio ristrutturato entro e non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

Art. 11

Trasferimento della concessione

Nel caso di trasferimento della concessione a successori o aventi causa prima della ultimazione degli alloggi convenzionati il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione deve essere inoltrato al comune unitamente a una dichiarazione unilaterale d'obbligo, con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le sue clausole.

Il comune provvede a volturare la concessione e a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal concessionario subentrante, con le modalità di cui al successivo articolo 14.

Art. 12

Trasferimento degli alloggi convenzionati

In forza al trasferimento delle unità immobiliari, oggetto della convenzione, gli aventi causa subentrano nel rapporto relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi da essa nascenti.

Art. 13

Durata della convenzione

La convenzione vincola il concessionario e i

suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di 20 anni dalla data della stipulazione.

Il concessionario può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori e previo versamento del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 con la contemporanea corresponsione degli interessi maturati sulla base del tasso ufficiale di sconto e di una quota pari al 5 per cento del contributo stesso.

La comunicazione di recesso del concessionario viene inoltrata al comune il quale, verificato che i lavori non siano iniziati, emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente.

A versamento effettuato, il comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo articolo 14.

(Nella ipotesi di preesistente convenzione ex articolo 11, primo comma, della legge n. 10/77).

E' fatta salva la convenzione stipulata tra le parti in data relativa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi del primo comma dell'articolo 11 della legge n. 10/77 e la relativa fidejussione prestata.

Art. 14

Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

I soggetti della convenzione sono obbligati ad affidare l'esecuzione delle relative opere ad imprese iscritte all'albo dei costruttori ai sensi della legge n. 57/62 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 15

Sanzioni

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione ne determinano la risoluzione di diritto.

Nella ipotesi di risoluzione della convenzione per causa attinente al concessionario il contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, del 20 per cento a titolo di penale, oltre agli interessi maturati sulla base del tasso ufficiale di sconto.

Nella ipotesi di cui all'articolo 4 della presente convenzione, la inosservanza del termine ivi previsto, salvo la ipotesi di proroga di cui al secondo comma dello stesso articolo e qualora ciò non

comporti decadenza della concessione, determina l'obbligo per il concessionario di pagare una penale pari all'uno per cento della quota di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nell'importo determinato al momento dell'accertamento della violazione per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

Art. 16
Norme finali

Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione delle aree, edifici e impianti indicati nella concessione edilizia, potranno essere apportati solo previa modifica anche della presente convenzione.

Caratteristiche tipologiche degli interventi di edilizia abitativa convenzionata

Tabella a): Costruzioni plurifamiliari

Caratteristiche	Classi di alloggi espressa in mq. utili (art. 7 D.M. 9816 del 3.10.1975)		
	Fino a 60	> 60 → 80	> 80 → 110
Servizi igienici (*)	b + br	b + br	2b
% Armadi a muro	2	2,5	3

Tabella b): Costruzioni uni-bifamiliari a schiera o isolate

Caratteristiche	Classi di alloggi espresse in mq. utili (art. 7 D.M. 9816 del 3.10.1975)		
	Fino a 80	> 80 → 100	> 100 → 120
Servizi igienici (*)	b + br	2b	2b
% Armadi a muro	2	2,5	3

Note ():*

b bagno normale comprendente W.C., bidet, lavabo, vasca normale e/o doccia

br bagno ridotto, dotato di W.C., lavabo e doccia

Il numero dei servizi igienici e le percentuali di armadi a muro si devono intendere come valori massimi.

I mq. utili degli alloggi non comprendono la superficie destinata ad armadi a muro che può sommarsi a quella utile abitabile nei limiti massimi consentiti.

Le superfici non residenziali (snr) dovranno essere contenute nel loro complesso entro il 40 per cento della superficie utile (Su), oltre a un massimo di 18 mq. per autorimesse o posti macchina per ogni unità immobiliare.

Le superfici per pertinenze non residenziali di edifici unifamiliari potranno essere pari al 100 per cento della superficie utile qualora appartengano a locali non aventi i requisiti dell'abitabilità.

I porticati liberi sono esclusi dal computo della superficie complessiva (Sc) qualora prescritti dagli strumenti urbanistici e siano assoggettati a uso pubblico o condominiale.

Caratteristiche costruttive superiori degli interventi di edilizia abitativa

Tabella c): Elenco delle caratteristiche costruttive superiori della costruzione

- 1) Più di un ascensore per ogni scala se questo serve meno di sei piani sopraelevati e meno di quattro alloggi per piano;
- 2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- 4) piscina coperta o scoperta quando sia al servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.

Tabella d)

ALIQUOTE DI MAGGIORAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER SPESE GENERALI ED ONERI FINANZIARI:

1) SPESE GENERALI, comprese quelle di progettazione;

fino ad un massimo del 12%

2) ONERI FINANZIARI

— Per gli interventi che non godono di finanziamenti a tasso agevolato ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

pari al tasso ufficiale di sconto vigente alla data della convenzione

— Per gli interventi prefinanziati con mutui a tasso agevolato ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

$K \times S$

ove

$S =$ *tasso ufficiale di sconto vigente alla data della convenzione*

$$K = \left(1 - \frac{Im}{Cc}\right)$$

con

$Im =$ *importo mutuo agevolato*

$Cc =$ *costo di costruzione dell'intervento*