

CONVENZIONE TIPO

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

_____ C.F. _____
nato a _____ che interviene nel presente atto in qualità di _____
del Comune di _____

_____ legale rappresentante dell'Impresa/Cooperativa/Altro
_____ successivamente denominata Soggetto Attuatore con sede in
_____ via _____ n. _____ in virtù dei poteri
conferitigli mediante _____

detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità

premessò

- che con atto n. _____ del _____ è stato assegnato al Soggetto Attuatore un finanziamento di € _____ per un intervento di nuova costruzione/recupero di un edificio da realizzarsi in Comune di _____ via _____ n. _____;
- che _____ (Soggetto Attuatore) ha presentato al Comune di _____ in data _____:

(indicare l'ipotesi che ricorre)

la richiesta per il rilascio del permesso di costruire (art. 12 della LR n. 31/2002)

ovvero

la denuncia di inizio attività (art. 8 della L.R. n. 31/2002)

sull'area di proprietà (ovvero acquisita in assegnazione dal Soggetto Attuatore);

(in alternativa al punto precedente nel caso in cui il permesso di costruire sia già stato rilasciato o sia già stata presentata la denuncia di inizio attività- indicare l'ipotesi che ricorre):

- che in data _____ il Comune di _____ ha rilasciato il permesso di costruire n. _____ ;
ovvero
- che in data _____ il soggetto attuatore _____ ha presentato al Comune di _____ la denuncia di inizio attività ;
- che l'area/edificio oggetto di intervento è distinta in Catasto al foglio n. _____ part. n. _____ sub. _____ come indicato negli elaborati di progetto presentati per ottenere il permesso di costruire o allegati alla denuncia di inizio attività;
- che il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale con deliberazione della Giunta regionale n. _____ del _____ per la realizzazione di n. _____ alloggi destinati a _____ (*), deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire costi di realizzazione e canoni di locazione concordati con il Comune;

(*) indicare la tipologia: locazione o godimento permanente, locazione o godimento a termine di lungo periodo, locazione o godimento a termine di medio periodo o locazione o godimento a termine di medio periodo con patto di futura vendita; per la locazione di medio e lungo periodo indicare il numero di anni di durata del vincolo (minimo 25 la locazione di lungo periodo e minimo 10 per quella di medio e destinati permanentemente alla locazione o assegnazione in godimento per quella permanente).

- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui *all'art. 27 della LR 31/2002* è ridotto alla sola quota di cui *all'art. 30 comma 3 della LR 31/2002* (oneri di urbanizzazione);

- che sono parte di questa convenzione i seguenti documenti:
 - _____ copia del progetto approvato dal Comune;
 - _____ copia del titolo abilitativo;
 - _____ copia del progetto delle opere di urbanizzazione
 - _____

(indicare ipotesi che ricorre)

_____ che sono qui allegati
_____ che sono conservati agli atti d'ufficio di questo Comune

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1

Conferma delle premesse.

Le premesse sono parte integrante di questa convenzione.

Art. 2

Oggetto della convenzione

Questa convenzione disciplina le caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella nuova costruzione/nel recupero di alloggi fruanti di contributo regionale di cui alla deliberazione della giunta regionale n. _____ del _____.

Il numero totale degli alloggi da realizzare indicato negli elaborati di progetto è pari a _____ di cui _____ convenzionati.

Il terreno/l'edificio oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito ad atto di compravendita con rogito del notaio _____ in data _____. Rep. n _____ registrato in data _____ (ovvero in assegnazione con atto comunale n. _____ del _____).

Il Soggetto Attuatore (o il Comune in caso di assegnazione di area o edificio) garantisce la libertà dell'area/edificio in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne l'esercizio del diritto di proprietà dell'area o dell'edificio, eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla realizzazione dell'intervento oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i suoi successivi terzi acquirenti.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione e di recupero edilizio, di cui alle lettere c), d), e), f) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002 devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, ai limiti di superficie di cui dall'art. 16 ultimo comma della legge 5/8/78, n. 457 nonché a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1711 del 15 novembre 2010 e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Gli interventi di nuova costruzione devono essere conformi a quanto stabilito dall'art. 43 della legge 5/8/78, n. 457

Art. 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori per la realizzazione degli interventi sono iniziati entro il termine indicato nel programma regionale di finanziamento.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo. Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore, appositamente documentati. (*art. 14 della LR 31/02*).

Art. 5

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie relative all'intervento sono quelle indicate nella convenzione urbanistica o atto d'obbligo e dal progetto esecutivo dell'intervento oggetto del titolo abilitativo n. _____ del _____. Le opere sono attuate direttamente dal Comune/dal soggetto attuatore (indicare l'ipotesi che ricorre) con l'applicazione della normativa di cui al D. Lgs. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

Tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono totalmente a carico del soggetto attuatore.

Articolo 6

Superfici dell'intervento

L'intervento oggetto di questa convenzione ha una superficie utile (SU) di mq. _____ ed una superficie accessoria (SA) di mq. _____. Relativamente alla parte dell'organismo abitativo oggetto del finanziamento regionale la superficie utile (SU) è pari a mq. _____, la superficie accessoria (SA) è pari a mq. _____, la superficie complessiva (SC) è pari a mq. _____.

Le definizioni di Superficie complessiva (SC), Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (SA), assunte ai fini della determinazione della consistenza degli alloggi di edilizia residenziale sociale oggetto del finanziamento regionale, sono quelle riportate nell'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica.....", approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010.

Art. 7

Determinazione delle componenti del costo degli alloggi

Il Costo iniziale di realizzazione dei singoli alloggi ed il Costo iniziale complessivo di realizzazione dell'intervento sono formati dalle seguenti voci e dai rispettivi importi (al netto dell'Iva):

Voci	Costo iniziale realizzazione alloggio a mq	Costo iniziale complessivo realizzazione alloggi
a) Valore effettivo dell'area/edificio determinato*		
b) costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica		
c) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria		
d) spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al....%** dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c)		
Totale		

*Scegliere una delle seguenti modalità alternative: 1) dal Comune per le aree o edifici di sua proprietà o per aree inserite in Peep; 2) su richiesta del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 18 comma 3 del DPR 380/01; 3) a seguito di accordo tra il Comune ed il soggetto attuatore entro la percentuale massima di cui all'art. 18 comma 2 del DPR 380/01 determinata dal Comune con delibera n. del (modalità applicabile in caso non siano applicabili quelle di cui ai numeri 1) e 2).

** La percentuale è definita dal Comune. Il valore va definito di massima, in relazione alle condizioni locali, entro un limite del 25%

Per la determinazione del costo iniziale degli alloggi i Comuni faranno riferimento di massima ai valori riportati al punto 4.1., tabella 1 dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 1711/2010.

I valori della citata tabella 1 in ogni caso costituiscono il limite massimo per la determinazione dei canoni di locazione o godimento degli alloggi.

Il costo iniziale di realizzazione può essere aggiornato tra la data di scadenza del bando (28/03/2011) di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.1711/2010 e la data di inizio dei lavori, con l'applicazione dell'incremento dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali alle sue componenti b) e d).

Il Comune può consentire un ulteriore aggiornamento del costo iniziale di realizzazione degli alloggi tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori, con l'applicazione di una percentuale non superiore al 30% dell'incremento dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali alle sue componenti b) e d).

Art. 8

Costo iniziale complessivo di realizzazione del singolo alloggio

Il valore del singolo alloggio da considerare per il calcolo del canone di locazione o godimento è determinato dal prodotto della sua Sc (superficie complessiva) per il costo parametrico a mq. di cui al punto 4.1., tabella 1 dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 1711/2010 oppure dal costo iniziale di realizzazione a mq. dell'alloggio di cui all'art. 7 se più basso del costo parametrico.

Art. 9

Canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica.

Il canone annuo di locazione o di godimento (permanente, di lungo periodo, di medio periodo) di ogni alloggio è definito in misura massima non superiore alla percentuale del _____ (*) (risultante nella documentazione che l'operatore ha presentato in regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 1711/2010) del costo iniziale complessivo di realizzazione dell'alloggio di cui al precedente articolo 8, decurtata del 30%.

Il canone di locazione o di godimento non potrà comunque essere superiore al 70% del canone concertato previsto dagli accordi territoriali di cui all'articolo 2, comma 3 della legge 431/98, laddove questi siano disponibili e aggiornati.

Il canone così determinato non è comprensivo della spese condominiali.

Il canone è aggiornato annualmente applicando l'indice Istat dei prezzi al consumo, salvo diversa modalità di aggiornamento concordata tra l'operatore economico ed il Comune.

Le variazioni dei canoni, prima di essere applicate, devono essere comunicate a ciascun assegnatario/locatario.

(*) Il canone annuo di locazione non potrà risultare comunque superiore al 5,00% del suo costo iniziale complessivo di realizzazione di cui all'art. 8.

Art. 10

Vendita dell'immobile

(Qualora il Comune consenta, nel corso di vigenza della convenzione, la cessione dell'immobile nel suo insieme la convenzione deve riportare questo testo)

Il soggetto attuatore può cedere a terzi l'immobile nel suo complesso con l'obbligo, per l'acquirente, di mantenere il vincolo della destinazione a locazione o godimento dell'immobile per tutta la durata del vincolo (permanente, di lungo periodo, di medio periodo) previsto da questa convenzione alle condizioni stabilite dalla stessa.

Il prezzo di cessione dell'immobile, ipotizzando uno suo stato di normale conservazione, è determinato aggiornando il Costo iniziale complessivo di realizzazione dell'alloggio di cui all'articolo 7 con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, tra la data dell'ultimo aggiornamento e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà.

Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese, documentate, sostenute per la realizzazione di interventi di cui alle lettere c), d), e), f) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.

Art. 11

Vincoli e requisiti soggettivi

I locatari e gli assegnatari in godimento degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla deliberazione della Giunta Regionale n. _____ del _____ e dalla specifica normativa regionale in materia di edilizia agevolata.

L'alloggio deve essere occupato, entro 90 giorni dalla data del contratto di locazione o della delibera di assegnazione, in modo continuativo e direttamente dal locatario o dall'assegnatario in godimento e dal suo nucleo familiare. L'occupazione dell'alloggio è attestata dalla assunzione nello stesso della residenza anagrafica da parte del locatario o assegnatario; eventuali deroghe devono essere espressamente autorizzate dal comune.

In caso di morte del locatario il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri componenti con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di locazione ad uso abitativo.

Nel caso in cui un alloggio dato in locazione o in assegnazione in godimento si renda disponibile per il recesso del conduttore o per la cessazione del contratto, il soggetto proprietario dell'alloggio è tenuto a sostituire entro 90 giorni il conduttore con altro in possesso dei requisiti soggettivi richiesti. Nel caso in cui, entro tale termine, il soggetto beneficiario non riesca ad individuare un nuovo conduttore, ne dà comunicazione al Comune in cui è localizzato l'alloggio, che provvederà a segnalare all'operatore i soggetti interessati entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il contratto di locazione o l'atto di assegnazione in godimento deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario/assegnatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Per i soli interventi di locazione o assegnazione in godimento permanente la convenzione deve contenere i seguenti punti:

Nel caso in cui il soggetto attuatore, nella documentazione presentata in Regione per la partecipazione al bando, abbia assunto l'impegno a conservare la proprietà dell'immobile per tutta la durata della convenzione, la stessa deve specificare che:

“Il soggetto attuatore deve conservare la proprietà dello stabile e assicurarne la gestione per l'intera durata della convenzione.”

La durata del vincolo di destinazione degli immobili alla locazione o al godimento è permanente.

In applicazione dell'art. 14 della L.R. n. 24 dell'8 agosto 2001, il soggetto proprietario dell'immobile si impegna, in caso di cessazione o cambiamento di attività, a devolvere, a titolo gratuito, il patrimonio immobiliare in oggetto al Comune, con le eventuali esclusioni previste dal citato articolo 14.

Il soggetto proprietario dell'immobile è tenuto a verificare la permanenza del possesso del requisito dell'impossidenza da parte del locatario o assegnatario in godimento. L'assegnatario in godimento o il locatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve presentare al soggetto proprietario idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione il soggetto proprietario procederà autonomamente ad effettuare la verifica, addebitandone il costo all'assegnatario o al locatario.

La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile e, per l'assegnatario, la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione dell'eventuale contratto, con obbligo da parte sia del locatario che dell'assegnatario a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione al rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

Ai fini della regolamentazione dei casi di inadempienza o di recesso del locatario e di rescissione del contratto, nonché in quello di morte dell'assegnatario, le cooperative a proprietà indivisa possono applicare la normativa prevista dai loro Statuti e Regolamenti.

Nel caso di interventi di locazione o assegnazione in godimento a termine di medio periodo per i quali il comune consentisse la trasformazione del titolo di godimento o di interventi in locazione o assegnazione in godimento con proprietà differita, la convenzione deve specificare quanto segue:

Articolo 12

Modalità di trasformazione del titolo di godimento di singoli alloggi

Nel periodo di durata del vincolo di destinazione alla locazione dell'intervento, a partire dal _____ (*) anno dalla firma del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento, è possibile procedere alla trasformazione del titolo di godimento da affitto o assegnazione in godimento a proprietà dei singoli alloggi esclusivamente a favore dei soggetti che li abitano. La richiesta di trasformazione, sottoscritta sia dal proprietario che dal locatario o assegnatario in godimento dell'alloggio, deve essere autorizzata dalla Regione, come previsto dalla deliberazione della giunta regionale n. _____ del _____.

Il trasferimento della proprietà dei singoli alloggi nel caso di interventi in locazione o assegnazione in godimento con proprietà differita può avvenire a partire dal _____ (*) anno dalla firma del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento.

(*) non prima che siano trascorsi quattro anni.

Articolo 13

Trasferimento del contributo regionale

In caso di trasformazione del titolo di godimento dei singoli alloggi destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento a medio periodo e nel caso di alloggi in locazione o assegnazione in godimento con proprietà differita di cui al precedente articolo 12, all'acquirente di ogni singolo alloggio deve essere trasferito un ammontare del contributo regionale per esso attribuito all'operatore titolare dell'intervento determinato con i criteri di cui al punto _____ della deliberazione della giunta regionale n. _____ del _____.

Articolo 14

Prezzo di cessione del singolo alloggio

Il valore del singolo alloggio di cui al precedente articolo 12 è determinato dal prodotto della sua Sc (superficie complessiva) per il costo parametrico a mq. di cui al punto 4.1., tabella 1 dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 1711/2010, oppure per il costo iniziale a mq. dell'alloggio di cui all'art. 7 se più basso del costo parametrico.

Il prezzo complessivo di cessione dell'alloggio è ottenuto aggiornando, con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali tra la data dell'ultimazione dei lavori e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà, della differenza tra il valore come appena sopra determinato e l'ammontare del contributo regionale da trasferire all'acquirente come determinato al precedente articolo 13.

Nel caso di interventi con proprietà differita al prezzo complessivo di cessione dei singoli alloggi così ottenuto vanno sottratti gli importi di eventuali depositi cauzionali, acconti ed ogni di altra cifra versati dagli acquirenti, in esecuzioni di patti sottoscritti con gli operatori proprietari degli alloggi,

rivalutati con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali tra la data dei singoli versamenti e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà.

Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese, documentate, sostenute per la realizzazione di interventi di cui alle lettere c), d), e), f) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.

Art. 15

Revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive

(art 31 comma 3 della LR 31/02)

In caso di vendita degli alloggi successiva alla prima, il loro prezzo di cessione, ipotizzando uno stato di normale conservazione degli stessi, è determinato aggiornando il valore di cui al primo paragrafo del precedente articolo 14 con l'applicazione dell'incremento dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, tra la data dell'ultimo aggiornamento e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà.

Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese, documentate, sostenute per la realizzazione di interventi di cui alle lettere c), d), e), f) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.

Art. 16

Vincoli ai quali sono assoggettati gli acquirenti

Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti degli alloggi devono risiedere negli stessi per non meno di un quinquennio dalla data dell'atto di trasferimento della proprietà. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio possono essere autorizzate dalla Regione, ai sensi della vigente normativa, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Dagli atti di trasferimento della proprietà degli alloggi dovrà risultare, ed essere riportato nella nota di trascrizione, che l'acquirente o l'assegnatario conosce ed accetta il contenuto di questa convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.

L'inosservanza delle disposizioni di questa convenzione dà luogo alla revoca del beneficio concesso.

Art. 17

Durata della convenzione.

(art. 31 primo comma lettera d) della LR 31/02)

La convenzione vincola il Soggetto proprietario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni _____ dalla data della stipulazione.

(Nel caso di area ceduta dal Comune in diritto di superficie si dovrà fare riferimento alla durata prevista nell'atto di cessione).

La durata della convenzione non può essere inferiore a 20 anni. *(ovvero 25 anni nel caso di locazione o godimento di lungo periodo, oppure il maggior numero di anni nel caso in cui l'operatore ha assunto tale impegno in sede di presentazione della domanda di partecipazione al bando regionale).*

(Per i soli interventi di locazione o assegnazione in godimento permanente la convenzione deve contenere i seguenti punti).

Alla scadenza di questa convenzione, i sottoscrittori integrano o modificano la stessa definendo anche i criteri per la determinazione dei canoni

La destinazione a locazione permanente degli alloggi non è modificabile.

Art. 18

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 Soggetto proprietario.

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

Art. 19

Controlli e sanzioni.

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei costi di realizzazione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8, 9 e 10 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla, per la parte di costo o di canone eccedente, ai sensi dell'*art. 31 comma 4 della LR 31/02.*

Qualora il Comune accerti l'inosservanza di quanto previsto in questa convenzione, dovrà darne comunicazione alla Regione ai fini della revoca del finanziamento.

L'annullamento o la decadenza del titolo abilitativo, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto proprietario il contributo di cui *all'art. 27 della LR 31/2002* è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, relativamente alla quota di cui *all'art. art. 27 della LR 31/2002*, del % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.