

OGGETTO: SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER GLI INTERVENTI DA PARTE DI PRIVATI FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) DI TIPO CONVENZIONATO "CONTROLLATO" ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE TT1 E TT2.

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

- nato/a a il, che interviene al presente atto in qualità di del Comune di, in prosieguo indicato con il termine di "Comune";

- nato/a 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 comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità e contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, PREMETTONO:

a) l'intervento di cui trattasi è previsto dal Piano attuativo denominato "....." approvato con n. ... del e dalla relativa convenzione urbanistica stipulata in data Repertorio n.;

b) 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];

c) per effetto della presente convenzione il contributo per il rilascio del permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, se dovuti, ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. n. 380/2001;

d) la presente convenzione:

- contiene gli elementi essenziali dello schema tipo approvato con Regolamento regionale n. 6 del 14.01.2003 in attuazione di quanto previsto dall'art. 18 del DPR n. 380/2001;
- è redatta in conformità allo schema-tipo approvato dal Consiglio Comunale n. del relativo agli interventi di edilizia residenziale sociale di tipo convenzionato "controllata" da parte di privati all'interno delle aree di trasformazione.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Articolo 1

Oggetto

1. L'operatore si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di nuova costruzione 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 l'intervento concerne la costruzione di n. edifici su un'area della superficie di mq., comprendenti n. alloggi.

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.

3. L'area interessata 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 è pervenuto all'operatore in virtù di

5. L'operatore garantisce la libertà di detto terreno da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché dei 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 degli immobili oggetto della presente convenzione ^[2] o anche a garanzia dei mutui contratti da tutti i successivi acquirenti/assegnatari per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

Articolo 2

Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento

1. Gli alloggi di cui alla presente convenzione hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq 95,00.

2. La superficie non residenziale (Snr)^[4] non può superare il 45% della superficie utile abitabile (Su)^[4] complessiva dell'intero edificio.

3. Per ogni alloggio non possono essere previsti più di 2 posti auto coperti. La relativa superficie non è da ricomprendersi all'interno del conteggio della Snr di cui al punto precedente.

Articolo 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).

.....

.....

Articolo 4
Sistemazioni interne e allacciamenti

1. 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 dell'edificio, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

Articolo 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. n. 380/2001.
4. I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del direttore dei lavori.

Articolo 6
Determinazione del prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi - PMCA

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 ^{l3]} 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 ^{l1]};
 - b) euro quale costo di costruzione degli alloggi come di seguito determinato:
 - 1) prodotto tra il valore della superficie complessiva ^{l4]} e il costo unitario massimo di realizzazione tecnica di cui al provvedimento regionale che determina i limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata (CTN) ^{l5]}, incrementato del 15 per cento;
 - c) euro per oneri finanziari, determinati nella misura del per cento ^{l6]} del costo di costruzione 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.

Articolo 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 ¹⁴⁾.
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.

Articolo 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. n. 380/2001, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

Articolo 8 bis

Maggiorazioni del prezzo di cessione

1. Il prezzo iniziale di cessione (PICA) del singolo alloggio potrà subire un ulteriore incremento non superiore al 10% del costo di costruzione di cui alla lettera b) del precedente articolo 6 per migliorie e/o adattamenti dello stesso a richiesta dell'acquirente dell'alloggio.

Articolo 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 nonché gli eventuali aggiornamenti/adequamenti non possono essere superiori a quelli determinati secondo le modalità del "canone concordato" ai sensi della L. 431/98 da ultimo comunicate da parte delle Associazioni Sindacali di categoria della provincia di Ancona con nota prot. n. 17944 del 25.05.2005. Detto canone annuo non potrà, in ogni caso, essere superiore al 4,5% del prezzo di cessione.

2. Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali o di altri oneri posti a carico del locatario.

3. E' ammessa inoltre la formula del "affitto a riscatto", o forme ad essa analoghe, a condizione che il riscatto dell'alloggio avvenga entro i termini di validità della presente convenzione e che il prezzo finale dell'alloggio venga determinato con i limiti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione stabiliti dalla convenzione stessa.

Articolo 9 bis

Alienazioni successive alla prima

1. Le unità immobiliari non potranno essere alienate entro i primi 5 anni dalla data di stipula del primo atto di cessione, salvo giustificati motivi (trasferimento di residenza, etc...) previo nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale. Detta alienazione dovrà avvenire prioritariamente a favore dei soggetti presenti nella graduatoria ed in subordine a soggetti non titolari in tutto il territorio del Comune di Jesi al momento della stipula dell'atto, della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in base ai parametri stabiliti da ultimo dalla L.R. 36/2005, che non sia stato dichiarato unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili.

Nel successivo periodo le unità immobiliari potranno essere cedute alle seguenti condizioni:

- da 5 a 10 anni prioritariamente a favore dei soggetti presenti nella graduatoria ed in subordine a soggetti non titolari in tutto il territorio del Comune di Jesi, al momento della stipula dell'atto, della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in base ai parametri stabiliti da ultimo dalla L.R. 36/2005, che non sia stato dichiarato unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;

- oltre i 10 anni in caso di rinuncia da parte dei rimanenti soggetti presenti nella graduatoria di cui al successivo articolo 10, gli alloggi potranno essere venduti anche a soggetti diversi.

2. Le alienazioni successive alla prima, e comunque per tutto il periodo di validità della presente, dovranno rispettare i limiti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione stabiliti con la presente convenzione.

Articolo 9 ter *Locazioni successive alla prima*

1. I contratti di locazione successivi al primo potranno essere stipulati anche con soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal successivo articolo 10 solo in caso di rinuncia da parte dei rimanenti soggetti appartenenti alla graduatoria approvata dal Comune, fermo restando i limiti e le modalità di calcolo del canone di locazione stabiliti con la presente convenzione.

Articolo 10 *Tipologia dei soggetti prioritariamente destinatari degli alloggi*

1. Su richiesta esplicita dell'operatore il Comune di Jesi provvede all'emissione di un bando rivolto ai soggetti prioritariamente destinatari degli alloggi in argomento.

2. I soggetti invitati a partecipare al bando devono possedere all'atto della presentazione della domanda i seguenti requisiti:

- essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- avere la residenza in Italia ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- non essere titolari in tutto il territorio del Comune di Jesi, della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in base ai parametri stabiliti da ultimo dalla L.R. 36/2005, che non sia stato dichiarato unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;
- non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

3. Gli alloggi in argomento, ceduti in proprietà o in locazione, dovranno essere utilizzati per tutta la durata della presente convenzione come prima abitazione.

4. Tra i soggetti possessori dei suddetti requisiti minimi partecipanti, viene formulata apposita graduatoria provvisoria sulla base dei punteggi acquisibili per effetto del possesso o meno dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana / punti 1;
- b) residenza nel Comune di Jesi anche non continuativa:
 - da più di 3 anni / punti 0,5 per ogni anno fino ad un massimo di 10 punti;

- c) componenti di nuclei familiari di soli anziani (oltre i 65 anni) o giovani coppie ^{l7l} (di età non superiore a 35 anni ciascuno) / punti 2;
- d) nuclei familiari con più di 3 figli / punti 2;
- e) nuclei familiari con soggetti diversamente abili caratterizzati da invalidità grave e permanente ai sensi della L. 104/92 / punti 3;
- f) limite massimo di reddito calcolato secondo i parametri pari ad € 39.701,19 / punti 0,5.

In caso di parità di punteggio sarà data precedenza ai soggetti/nuclei familiari caratterizzati da invalidità grave e permanente ai sensi della L. 104/92 ed in subordine al richiedente più giovane.

5. La graduatoria provvisoria così formata viene trasmessa all'operatore il quale si riserva la facoltà di effettuare le opportune verifiche finanziarie sui soggetti destinatari proponendo eventuali esclusioni che verranno vagliate e motivatamente accettate o respinte dal Comune.

In caso rinuncia espressa, che deve essere comunicata al Comune e all'operatore, da parte di uno o più soggetti presenti nella graduatoria definitiva, subentra automaticamente il soggetto immediatamente seguente nella graduatoria medesima, e così via fino ad esaurimento della stessa.

Le parti pattuiscono che in caso di mancata vendita degli alloggi realizzati per inadempienza da parte dei soggetti assegnatari nessuna pretesa potrà essere fatta valere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Qualora, per rinuncia di tutti i soggetti destinatari rientranti nella graduatoria definitiva di cui sopra a seguito di formale richiesta da parte dell'operatore trasmessa per conoscenza al Comune di Jesi, non siano stati perfezionati, i contratti di vendita o locazione e/o i rispettivi preliminari con lo stesso, quest'ultimo può cedere o concedere in locazione gli alloggi rimasti disponibili anche a soggetti non aventi requisiti stabiliti dal presente articolo fermo restando i limiti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione e del canone di locazione stabiliti con la presente convenzione.

Articolo 11

Verifiche

1. Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità e condizioni previste dalla presente convenzione.
2. Il Comune si riserva di richiedere all'operatore, o suoi aventi causa, copia dei rogiti di alienazione o dei contratti di locazione stipulati ai sensi della presente convenzione.
3. 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.

Articolo 12

Durata della convenzione

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.

Articolo 13
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 o suoi aventi causa. 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 cessione 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.

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

[5] La definizione del costo totale massimo dell'intervento di nuova costruzione (CTN) e il relativo valore è desumibile dalla Delib. G.R. 28/12/2006 n. 1499 e successivi aggiornamenti da ultimo stabiliti con circolare 21/05/2015 n. 359084.

[6] Pari al tasso di deposito BCE vigente alla data della convenzione.

[7] Si intende per coppia il nucleo familiare composto da almeno due persone:

- coniugate;
- iscritte nel registro delle unioni civili del Comune di Jesi;
- conviventi in genere (condizione attestata dallo stato di residenza dei due conviventi nel medesimo alloggio);
- in procinto di unirsi in matrimonio (condizione attestata dall'aver già effettuato le pubblicazioni del matrimonio o di contrarre il matrimonio prima dell'atto di assegnazione dell'alloggio).