

**ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N° 865 LEGGE REGIONALE 9
SETTEMBRE 1999, N° 42**

**CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN AREE COMPRESSE
NEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

COMUNE DI LEGNAGO

PROVINCIA DI VERONA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in _____
avanti a me _____, sono comparsi i signori:

- sig. _____ che agisce in atto nella sua qualità di dirigente del Settore 3°, quindi di legale rappresentante del Comune di Legnago, codice fiscale 00597030238, all'uopo autorizzato con deliberazione _____ n° _____ in data _____, esecutiva a tutti gli effetti;
- sig. _____ che agisce in atto nella sua qualità di _____ (ovvero legale rappresentante della ditta _____ all'uopo autorizzato con deliberazione dell'Assemblea o di Consiglio di Amministrazione in data _____), che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "ditta concessionaria";

con l'assistenza dei testimoni noti, idonei e richiesti, Signori: _____ e _____ i detti comparenti della cui identità, io _____ sono certo, fatta rinuncia tra loro d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni a questo,

Premesso che:

- a) il Comune di Legnago è dotato del piano per l'edilizia economica e popolare denominato _____, approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____;
- b) il Comune Di Legnago, con deliberazione _____ n. _____ del _____ ha avviato la procedura espropriativa per l'acquisizione dell'area del piano di edilizia economica e popolare sopra descritto e ottenuto il possesso della stessa area per effetto del decreto di occupazione n. _____ del _____; ovvero: il Comune di Legnago con deliberazione n. _____ del _____ ha raggiunto un accordo bonario per l'acquisizione dell'area del piano di zona (o parte di essa) e ottenuto il possesso della stessa area con atto del _____;
- c) il Comune di Legnago con deliberazione di Giunta Comunale / determinazione dirigenziale n. _____ del _____ ha disposto di cedere in proprietà alla ditta concessionaria l'area di mq. _____, con possibilità edificatoria di mc. _____, ubicata nel piano sopra richiamato, per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata;
- d) con deliberazione di Giunta Comunale n° _____ del _____ è stato approvato altresì il testo della convenzione da stipulare con la ditta concessionaria, ai sensi dell'art. 35, comma tredicesimo, della legge 22 ottobre 1971, n° 865, come modificato dall'art. 3, comma 63, della legge 23 dicembre 1996, n° 662, e sulla base dello schema di cui all'allegato A della legge regionale 9 settembre 1999, n° 42, in cui sono specificati gli obblighi e gli oneri a carico della ditta stessa;
- e) il Comune provvederà a realizzare le opere di urbanizzazione previste nel piano in parola, nei tempi e con le modalità stabilite dalla programmazione comunale e dalla effettiva disponibilità

dei mezzi finanziari;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 e seguenti della legge 22 ottobre 1971 n° 865 il Comune di Legnago, a mezzo del costituito suo legale rappresentante cede in diritto di proprietà alla ditta _____, per la quale accetta l'intervento il suo legale rappresentante, del terreno sito nel piano di edilizia economica e popolare denominato _____, così catastalmente identificato _____, di mq. _____.

I dati catastali sono stati desunti dal tipo di frazionamento n. _____ che si allega al presente atto sotto la lettera _____.

Il suddetto terreno viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come posseduto dal Comune di Legnago, con gli oneri, limitazioni e vincoli di cui alla legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni, nonché della presente convenzione.

Sarà cura della ditta concessionaria promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private che dovessero intralciare i lavori di costruzione degli edifici. Saranno altresì a carico della ditta concessionaria tutte le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti.

Il diritto di proprietà viene ceduto dal Comune di Legnago ed accettato dalla ditta concessionaria allo scopo di realizzare il/i fabbricato/i, destinato/i ad alloggio/i economico-popolare/i e relative pertinenze, in conformità al progetto edilizio di massima presentato in sede di richiesta del/i lotto/i (nel caso di cooperative edilizie o imprese di costruzione) ovvero presentato in sede di richiesta del permesso di costruire.

Art. 2 - CORRISPETTIVO DOVUTO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà del lotto n° _____, di superficie pari a mq _____, viene determinato in euro _____ al mq., comprensivo della quota di incidenza delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti al/i fabbricato/i da realizzare e del costo per opere di urbanizzazione primaria, prezzo stabilito con deliberazione _____, n° _____ del _____.

Si dà atto che la ditta concessionaria ha regolarmente versato l'intero corrispettivo dovuto, pari a euro. _____, come risulta da quietanze trattenute in copia.

Art. 3 - CORRISPETTIVO PER CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo della presente cessione risulta comprensivo del costo per opere di urbanizzazione primaria.

La ditta concessionaria si impegna, pertanto, al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le prescrizioni dell'art. 81 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61.

Art. 4 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

La ditta concessionaria che intende ottenere il permesso di costruire per realizzare sull'area descritta in censo al foglio _____, mappali _____, della superficie di mq _____ circa, evidenziata con perimetro di colore _____ nella planimetria allegata al presente atto per formarne parte contestuale ed integrante, un programma edilizio, che prevede la costruzione di n° _____ fabbricati ad uso abitazione, in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune di Legnago al n° _____ di protocollo generale in data _____, conforme alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo, si impegna a destinare le erigende costruzioni ad abitazioni.

Tali costruzioni hanno le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dall'allegata relazione tecnica Sub. _____ 1)

(sono da specificare dettagliatamente nella convenzione le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, così come individuate nel progetto per cui è richiesto il permesso di costruire; si tenga conto che la tipologia costruttiva può riguardare edifici aventi tipologia _____; gli alloggi devono essere compresi tra le classi dalla prima alla quarta previste dall'art. 8 del D.M. LL. PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.; deve altresì essere prevista l'utilizzazione totale della volumetria consentita dalla normativa urbanistica con la tolleranza in meno fino al 20%).

Le singole unità residenziali avranno le seguenti caratteristiche dimensionali:

B1) massima superficie utile residenziale mq 110;

B2) massima superficie a parcheggio, secondo quanto prescritto dalla legge 24 marzo 1989, n° 122.

E' fatto assoluto divieto di modificare il numero degli alloggi indicato nel presente articolo qualora tale modifica comporti un punteggio diverso da quello assegnato ai fini della formulazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree.

(N.B. la parte in corsivo è da inserire nel caso l'assegnazione di area fosse avvenuta in forza del punteggio attribuito per maggior numero di alloggi).

Art. 5 - TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

La parte acquirente si impegna ad ultimare i lavori di costruzione dell'abitazione ed a richiedere il relativo certificato di agibilità entro il termine di 5 anni dalla stipula della convenzione, nel limite massimo comunque di 7 anni dalla data di comunicazione dell'assegnazione dell'area.

Entro la stessa data dovranno essere completate anche tutte le opere di sistemazione esterna.

I ritardi nell'ultimazione dei lavori sono soggetti all'applicazione delle sanzioni stabilite dall'articolo 15, salvo eventuali motivate deroghe concesse dalla Giunta Comunale.

Art. 6 - DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE E DEI CANONI DI LOCAZIONE

La ditta concessionaria si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

Art. 7 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito al 1999, non potrà per metro quadrato di superficie complessiva superare le euro _____.

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 9 settembre 1999, n° 42 e, in particolare, secondo le tabelle 1, 2, 3 di cui alla citata legge.

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente

articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 42/99, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, in particolare:

- a) per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre; la superficie della scala interna ai vari piani degli alloggi dislocati a più livelli viene computata nella sua proiezione orizzontale;
- b) per superficie non residenziale si intende la superficie, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (quali logge, balconi, cantinole e soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza);
- c) per superficie parcheggi si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti;
- d) la superficie complessiva è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi per gli interventi di nuova costruzione;

I parametri sopra indicati sono stabiliti in relazione alla loro effettiva incidenza di superficie complessiva dell'intervento oggetto della presente convenzione.

Art. 8 - VARIAZIONE DEI PREZZI

E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

Art. 9 - CESSIONE/ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi realizzati sull'area oggetto della presente convenzione potranno essere assegnati/ceduti al prezzo stabilito dalla convenzione, a soggetti che abbiano i requisiti richiesti nel relativo bando per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare formulato dal Comune di Legnago.

Il Comune di Legnago si riserva a campione o sorteggio di effettuare controlli sull'autenticità degli atti e la veridicità di quanto dichiarato nelle dichiarazioni medesime.

Gli assegnatari/acquirenti dovranno occupare l'alloggio e trasferirvi la residenza entro sei mesi dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

Qualora il Comune accerti l'assegnazione/cessione di alloggi a soggetti non aventi i requisiti o la mancata occupazione degli alloggi per un periodo consecutivo di sei mesi applicherà le sanzioni di cui all'art. 15.

Il Comune, inoltre, previa contestazione dei fatti addebitati e contemporanea prefissione del termine di 30 giorni entro il quale gli assegnatari/acquirenti possono presentare le proprie deduzioni, avrà diritto alla risoluzione del presente atto nei confronti di tali soggetti e al subentro nella posizione giuridica degli stessi, per la cessione o la locazione a soggetti aventi titolo.

Dopo la prima assegnazione/cessione dell'alloggio è vietata la vendita successiva per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto

Prima dei cinque anni la vendita dell'alloggio potrà avvenire, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, previa autorizzazione comunale, o regionale se trattasi di alloggio fruente di mutuo agevolato.

Art. 10 – AGGIORNAMENTO DEI PREZZI

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%
- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno
- oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno

Art. 11 - REQUISITI SOGGETTIVI PER LA LOCAZIONE E ASSEGNAZIONE/CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La locazione e assegnazione/cessione degli alloggi è ammessa nei confronti dei soggetti aventi i seguenti requisiti alla data della stipula del contratto di compravendita dell'alloggio:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea; il cittadino di altri stati è ammesso se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali e se è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro; il requisito della reciprocità non è richiesto se il cittadino di altri stati svolge o abbia svolto nell'anno precedente la data di scadenza del bando di concorso, attività lavorativa in conformità alla normativa vigente;
- b) Residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Legnago ovvero in un comune confinante con il comune di Legnago da almeno un anno, *ovvero*, se non residente, i lavoratori emigrati all'estero che siano stati residenti nel Comune di Legnago da almeno 5 anni, *ovvero* chiunque presti servizio presso le Forze dell'Ordine;
- c) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i adeguato/i alle esigenze del nucleo familiare sito/i nel Comune di Legnago (si considera "adeguato" l'alloggio la cui superficie utile, come determinata ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n° 10, sia non inferiore a: mq 46 per un nucleo familiare composto da 1 persona; mq 60 per un nucleo familiare composto da 2 persone; mq 70 per un nucleo familiare composto da 3 persone; mq 85 per un nucleo familiare composto da 4 persone; mq 95 per un nucleo familiare composto da 5 persone; mq 110 per un nucleo familiare composto da 6 persone e oltre; non si considera "adeguato" l'alloggio che, alla data di scadenza del bando, sia stato dichiarato inabitabile o inagibile; per "nucleo familiare" si intende la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge, dai figli legittimi, naturali riconosciuti, adottivi e dagli affiliati con lui conviventi stabilmente; fanno parte del nucleo familiare anche gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al 3° grado e gli affini fino al 2° grado, purché stabilmente conviventi con l'assegnatario da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando; i collaterali e gli affini debbono essere inoltre a carico dell'assegnatario);
- d) Assenza di precedenti assegnazioni in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato e da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto senza dar luogo al risarcimento del danno;
- e) Per i beneficiari dei mutui agevolati previsti dalla legge 5 agosto 1978, n° 457, avere un reddito complessivo riferito all'intero nucleo familiare nei limiti fissati dall'art. 20 e determinato con le modalità dell'art. 21 della stessa legge e successive modifiche e integrazioni.

I requisiti di cui ai precedenti punti devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare che occupa l'alloggio.

Art. 12 - CLAUSOLE PER ATTI DI CESSIONE/ASSEGNAZIONE

In forza del trasferimento degli alloggi gli assegnatari/acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della Cooperativa Edilizia/Impresa relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In ogni atto di trasferimento degli alloggi costruiti sull'area oggetto della presente convenzione, nonché negli atti preliminari di compravendita, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere e accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile.

Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, sarà inviata dal venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro 60 (sessanta) giorni dalla data del relativo trasferimento.

E' fatto obbligo di allegare copia della presente convenzione a tutti gli atti di compravendita che si stipuleranno nel periodo di validità della convenzione medesima.

Alle Imprese di costruzione è consentita la stipula di atti preliminari di compravendita; il relativo atto di cessione definitiva potrà essere stipulato dopo il rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi.

Art. 13 - CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

La locazione degli immobili oggetto della presente convenzione è disciplinata dalla legge 27 luglio 1978, n° 392 e successive modifiche e integrazioni, eccettuati gli articoli da 12 a 25 della medesima legge le cui disposizioni non vengono applicate.

Il canone di locazione annuo degli immobili convenzionati è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 10 superi il 5%, rispetto alla data di inizio locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

La revisione del canone può avvenire a richiesta delle parti in relazione alla variazione del prezzo di cessione e avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stata richiesta mediante lettera raccomandata. Sono a parte le spese condominiali.

Nel contratto di locazione dovrà essere fatto riferimento alle norme contenute nella presente convenzione con specifica dichiarazione per iscritto, ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile di conoscere ed accettare la convenzione stessa.

Il rapporto di locazione, ad esclusione del canone di locazione, è regolato dalle leggi vigenti in materia.

Art. 14 - ESONERO DALLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti articoli 7, 8, 10, 13, il Comune esonera la ditta concessionaria dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Art. 15 - SANZIONI

In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione saranno poste a carico della ditta assegnataria le seguenti sanzioni e penalità:

- 1) penalità di euro 51,65 per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori per ogni singola unità immobiliare;
- 2) in caso di inosservanza dei criteri fissati per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi e di cessione degli alloggi stessi a prezzo superiore a quello determinato con criteri di cui alla presente convenzione viene applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza;
- 3) penalità variabile da euro 258,23. a euro 2582,28 nei seguenti casi:
 - quando l'alloggio sia utilizzato in modo difforme da quello previsto nella presente convenzione;
 - per ogni alloggio occupato da soggetto che, a seguito degli accertamenti, non risulti essere in possesso dei requisiti prescritti, o non risulti occupato per un periodo consecutivo di sei mesi;
- 4) in caso di inosservanza dell'obbligo di fornire, su semplice richiesta del Comune ed entro 60 giorni dalla stessa, tutta la documentazione ritenuta necessaria ai fini del controllo del rispetto della convenzione, verrà applicata una penalità variabile da euro 516,48 a euro 5164,57;

Il Comune si riserva la facoltà di accertare in qualsiasi momento il rispetto delle clausole della presente convenzione.

La Giunta Comunale ha facoltà di dichiarare la risoluzione del presente atto:

- in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori;
- in caso di mancata ultimazione degli edifici nei termini previsti, malgrado eventuali proroghe concesse dalla Giunta Comunale;
- in caso di fallimento prima dell'assegnazione/cessione degli alloggi;
- in caso di inosservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione anche se non specificatamente richiamato dal presente articolo.

La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale l'operatore può presentare le proprie deduzioni.

La risoluzione sarà pronunciata dalla Giunta Comunale.

Tutte le eventuali spese per la risoluzione medesima saranno a carico dell'operatore stesso.

Art. 16 – DESTINATARI DEGLI IMPEGNI

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, oltre alla ditta concessionaria anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli su indicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Art. 17 – DIRITTO DI PRELAZIONE

In caso di cessione successiva alla prima cessione/assegnazione il Comune entro 60 giorni dalla comunicazione da parte della ditta concessionaria delle proposte di cessione, può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso per il conseguimento di obiettivi sociali.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

Art. 18 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico della ditta concessionaria.

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata ed economica e popolare previste dalla normativa vigente.

Art. 19 - DISPOSIZIONI FINALI

Fino alla data di consegna degli alloggi la ditta concessionaria e gli aventi causa, si impegnano a mantenere il fabbricato in perfetto stato di agibilità provvedendo tempestivamente alle opere di manutenzione necessarie.

Il Comune di Legnago esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione dell'ipoteca legale, sollevandolo da ogni indagine e responsabilità sull'impiego della somma che verrà riscossa dal Comune in conseguenza della concessione/cessione dell'area.

Art. 20 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità per anni 20.