

Giunta Regionale
Gabinetto del Presidente della Giunta

OGGETTO 3888

Servizio Segreteria e Affari generali della Giunta.
Affari generali della Presidenza. Pari opportunità

Il Dirigente Responsabile del Servizio
Sonia Cioffi

Assemblea Leg. Regione Emilia-Romagna



Prot. 0017966-31/07/2008-ALRER

REGIONE EMILIA-ROMAGNA GIUNTA

PG.2008. 0186412
del 31/07/2008



ALLA
DIREZIONE GENERALE
DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA

OGGETTO: Iscrizione argomento all'ODG. Dell'Assemblea Legislativa

Si richiede l'iscrizione all'ordine del giorno dell'Assemblea Legislativa del seguente argomento:

PROPOSTA

APPROVAZIONE CONVENZIONI TIPO PER LA PROPRIETA', LA LOCAZIONE O GODIMENTO PERMANENTE E LA LOCAZIONE O GODIMENTO A TERMINE DA APPLICARE AGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA 3000 CASE PER L'AFFITTO E LA PRIMA CASA DI PROPRIETA'.

(Deliberazione n. 1225 del 28 luglio 2008)

Si unisce copia della succitata deliberazione n. 1225 del 28/07/2008

Il Responsabile del Servizio
(Dott.ssa Sonia Cioffi)

40127 Bologna - viale Aldo Moro, 52 - Tel. 051.6395340 / 051.6395738 - Fax 051.6395785
e-mail: segiunta@regione.emilia-romagna.it

ANNO		NUMERO		INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	Fasc.	ANNO	NUMERO	SUB
											2008	1	
a uso interno	DP			48	100	80	50	10					



PROGR. N. 1225/2008

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Assemblea Legislativa

Servizio Segreteria Assemblea Legislativa

Oggetto n. 3888

Prot. n. 17966

Comm. ass.re refer. III° (Territorio)

Comm. ass.re consult.

IL RESPONSABILE

P/Rm

GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Questo giorno di LUNEDI' 28 (VENTOTTO) del mese di LUGLIO dell' anno 2008 (DUEMILAOTTO) si e' riunita nella residenza di VIALE A.MORO, 52, la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

- 1) ERRANI VASCO
- 2) DELBONO FLAVIO
- 3) BISSONI GIOVANNI
- 4) BRUSCHINI MARIOLUIGI
- 5) CAMPAGNOLI ARMANDO
- 6) DAPPORTO ANNA MARIA
- 7) GILLI LUIGI
- 8) MANZINI PAOLA
- 9) PASI GUIDO
- 10) RABONI TIBERIO
- 11) RONCHI ALBERTO
- 12) ZANICHELLI LINO

- Presidente
- Vice Presidente
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore

Funge da Segretario l'Assessore ZANICHELLI LINO

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONI TIPO PER LA PROPRIETA', LA LOCAZIONE O GODIMENTO PERMANENTE E LA LOCAZIONE O GODIMENTO A TERMINE DA APPLICARE AGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA 3000 CASE PER L'AFFITTO E LA PRIMA CASA DI PROPRIETA'.

COD.DOCUMENTO QUE/08/178948

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Richiamate:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 avente ad oggetto "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n. 31 del 25 novembre 2002 avente ad oggetto "Disciplina generale dell'edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni;
- la propria deliberazione n. 174 del 7 febbraio 2005 avente ad oggetto "Orientamenti propedeutici al Programma di edilizia agevolata alloggi per l'affitto e la prima casa di proprietà";
- la propria deliberazione n. 159 del 13 febbraio 2006 avente ad oggetto: "Proposta all'Assemblea Legislativa regionale: Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" adottata dall'Assemblea Legislativa con proprio atto n. 47 del 22 febbraio 2006;
- la propria deliberazione n. 946 del 3 luglio 2006 avente ad oggetto "L.R. n. 24/2001 - Approvazione bando per l'attuazione del programma relativo alla realizzazione di 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 47/2006" e n. 1619 del 21 novembre 2006 avente ad oggetto "deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 - proroga termine presentazione domande e integrazioni";
- la propria deliberazione n. 269 del 5 marzo 2007 avente ad oggetto "Deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 - proroga termine presentazione domande";
- n. 868 del 11 giugno 2007 avente ad oggetto "deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 -

proroga termine presentazione domande";

- la propria deliberazione n. 130 del 4 febbraio 2008 avente ad oggetto "Programma di edilizia agevolata "3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 47/06. Specificazioni sul nucleo di valutazione di cui alla delibera di G.R. n. 946/06 e sulla procedura di formulazione della graduatoria;
 - la propria deliberazione n. 1027 del 7 luglio 2008 avente ad oggetto: "L.R. n. 24/01. Programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà. Approvazione graduatoria proposte di intervento, localizzazione interventi e determinazione contributi";
- Considerato:
- che il programma di 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà approvato dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 47/2006 prevede, quali tipologie di interventi, la nuova costruzione e il recupero edilizio nonché diverse categorie di interventi quali la proprietà, la locazione o godimento a termine e la locazione o godimento permanente;
 - che la citata deliberazione n. 946/06 stabilisce che tutti gli interventi realizzati in attuazione del programma sopra citato sono assoggettati a convenzione tra i Comuni in cui essi sono localizzati ed i soggetti di essi titolari;
 - che la citata deliberazione all'allegato A definisce criteri e parametri ai quali devono attenersi le convenzioni che regolano i rapporti tra il soggetto operatore e i Comuni con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità;
 - che le convenzioni allegate alla presente deliberazione regolano i rapporti tra i Comuni e i soggetti interessati relativamente agli interventi del programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà di cui alla delibera dell'Assemblea Legislativa n. 47/2006;

Ritenuto inoltre:

- di adottare gli schemi di convenzione tipo di cui agli allegati "A" per le abitazioni in proprietà, "B" per le abitazioni in locazione o godimento permanente e "C" per le abitazioni in locazione o godimento a termine, da utilizzarsi da parte dei Comuni per convenzionare gli interventi localizzati nell'ambito del programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà;
- che le convenzioni redatte sulla base degli allegati "A", "B" e "C" sopra citati possono essere integrate in relazione a particolari situazioni, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata;

Ritenuto inoltre di stabilire che non è richiesta una integrazione della convenzione qualora la superficie economica complessiva dell'immobile determinata alla fine dei lavori differisca di più o meno il 5% di quella indicata nella convenzione stessa;

Assunto il parere favorevole della Conferenza Regione Autonomie Locali in data 22 luglio 2008;

Vista la propria deliberazione n. 450 del 3 aprile 2007, esecutiva ai sensi di legge, recante: "Adempimenti conseguenti alle delibere n. 1057/2006 e 1663/06. Modifiche agli indirizzi approvati con delibera 447/2003 e successive modifiche";

Dato atto del parere di regolarità amministrativa espresso dal Direttore Generale alla Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Internazionali, Dott. Enrico Cocchi, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta regionale n. 450/2007;

Su proposta dell'Assessore alla Programmazione e Sviluppo Territoriale, Cooperazione col Sistema delle Autonomie, Organizzazione, Luigi Gilli

D e l i b e r a

1. di proporre all'Assemblea Legislativa l'approvazione del testo del presente atto e dei relativi allegati;

2. di approvare le convenzioni tipo di cui agli allegati "A" per le abitazioni in proprietà, "B" per le abitazioni in locazione o godimento permanente e "C" per le abitazioni in locazione o godimento a termine, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
3. di applicare le convenzioni suddette agli interventi del programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà di cui alla delibera dell'Assemblea Legislativa n. 47/2006;
4. di stabilire che non è richiesta una integrazione della convenzione qualora la superficie economica complessiva dell'immobile determinata alla fine dei lavori differisca di più o meno il 5% di quella indicata nella convenzione stessa;
5. di pubblicare integralmente la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

- - -

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. 32/2002)

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. _____ in data _____;
- ovvero
- che in data _____ il soggetto attuatore _____ ha presentato al Comune di _____ la denuncia di inizio attività;

- che l'area/immobile 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 per la proprietà per n. _____ alloggi, deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire prezzi di cessione e canoni di locazione concordati con il Comune;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui *all'art. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002* è ridotto alla sola quota di cui *all'art. 17, comma 1, dello stesso decreto ovvero 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 stabilisce le disposizioni relative alle caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella nuova costruzione/nel recupero di alloggi fruanti di contributo regionale.

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

Il terreno/l'immobile 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) garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui

contratti da tutti i successivi acquirenti/assegnatari (aventi causa) degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in proprietà devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 ultimo comma e dall'art. 43 della legge 5/8/78, n. 457 nonché a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di recupero edilizio, di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 della legge 5/8/78, n. 457 ovvero lettere c), d), f) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 da cedere in proprietà devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, nonché a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Art. 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di realizzazione degli interventi dovranno essere 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. 15 del DPR 380/01 ovvero 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 non residenziale (SNR) di mq. _____. Relativamente alla parte dell'organismo abitativo oggetto del finanziamento regionale la superficie utile (SU) è pari a mq. _____, la superficie non residenziale (SNR) è pari a mq. _____ e la superficie complessiva economica (SCE) è pari a mq. _____

Le definizioni delle superfici sono quelle riportate al paragrafo 16 dell'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 7

Determinazione delle componenti del Pica e del Picca.

Il Pica (Prezzo iniziale cessione alloggio) ed il Picca (Prezzo iniziale complessivo di cessione alloggio) dell'intervento sono formati dalle seguenti voci e dai rispettivi importi (al netto dell'Iva):

Voci	Pica	Picca
a) Valore reale dell'area/immobile determinato*		
b) costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica		
c) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01 ovvero art. 28 della LR 31/2002 determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. _____ del _____, ovvero da specifiche convenzioni urbanistiche		
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		
Importo derivante dall'attribuzione da parte della Regione della % di incremento del ----- a seguito dell'applicazione dei requisiti di ecosostenibilità di cui al paragrafo 8.1 dell'allegato A alla deliberazione n. 946/06		
Totale		

*Scegliere una delle seguenti modalità alternative: 1) dal Comune per le aree o immobili 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)). Il valore dell'area non deve essere superiore al valore risultante dalla documentazione che l'operatore ha presentato in regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche.

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

Il valore del Pica così determinato non è superiore al valore di esso risultante dalla documentazione che l'operatore ha presentato in Regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche e integrazioni.

Il valore del Pica può essere aggiornato tra la data di prima scadenza del bando (4/12/2006) di cui alla deliberazione 946/06 e la data di inizio dei lavori, con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, alle sue componenti b) e d).

Il Pica rimane invariato per l'intera durata dei lavori e fino al rogito a fronte del piano dei pagamenti così definito:

40% inizio lavori

25% all'avvenuta realizzazione del 50% dell'importo totale dei lavori

25% termine dei lavori

10% rogito

Qualora per una parte o l'insieme della somma dovuta in ognuna delle fasi di realizzazione dell'intervento sopra elencate, il soggetto attuatore ricorre ad un mutuo o ad altra forma di finanziamento bancario, può addebitare all'acquirente un importo massimo non superiore all'ammontare degli interessi corrisposto all'istituto di credito sul capitale preso a prestito.

I ritardati pagamenti saranno gravati da una maggiorazione non superiore all'ammontare degli interessi sulla somma dovuta calcolati per la durata del ritardo al tasso di interesse non superiore al -----%.

Art. 8

Prezzo iniziale complessivo di cessione dell'alloggio (PICCA)

Il prezzo iniziale complessivo di cessione dei singoli alloggi è determinato dal prodotto del Pica per la Superficie complessiva economica (Sce) di ognuno di essi. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere ingiustificato che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

Il valore del Pica di cui al precedente articolo 7 può essere considerato medio. Fermo restando l'importo del Picca relativo all'intero intervento, il Pica di ogni singolo alloggio potrà variare in diminuzione od in aumento in misura non superiore al 10% dello stesso del suo valore medio, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi.

A richiesta dell'acquirente di ogni singolo alloggio e previa comunicazione al Comune, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che la relativa spesa non comporti un aumento del prezzo iniziale complessivo di cessione dell'alloggio stesso superiore al -----% del prodotto della Sce dell'alloggio per la componente b) del Pica di cui al precedente articolo 7.

Art. 9

Revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive

(comma 4 art. 18 del DPR 380/01 e 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 dal prodotto della Superficie complessiva economica (SCE) di ognuno di essi per l'importo del Pica di cui all'art. 7, aggiornato con l'applicazione dell'incremento dell'indice Istat del costo di costruzione degli

edifici residenziali, tra la data di inizio lavori dell'intervento 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 b), c), d), dell'art.31 della L. 457/78 (ovvero lettere c), d), f) del DPR 380/01)

Questa modalità di determinazione del prezzo di cessione dei singoli alloggi si applica anche nel caso di alloggi per i quali non siano intervenuti né preliminare di vendita né delibera di assegnazione, venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori.

Art. 10

Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica.

Nei casi in cui ciò è consentito, il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura pari al ...% del prezzo di cessione dell'alloggio, stabilito ai sensi del precedente art. 8 ed aggiornato ai sensi dell'art. 9 in ogni caso tale canone non può essere superiore al canone concordato di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, determinato per un alloggio avente le caratteristiche di quello oggetto della locazione.

Il canone così determinato non è comprensivo delle spese condominiali.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono definite in applicazione della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

Art. 11

Vincoli e requisiti soggettivi

Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi devono assumere la residenza negli alloggi entro 12 mesi dalla data del rogito di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà e risiedere negli stessi per non meno di un quinquennio. 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 può essere autorizzata dalla Regione, ai sensi della vigente normativa, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi 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 contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca del beneficio concesso.

Gli assegnatari e gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia agevolata.

Art. 12

Durata della convenzione.

(art. 18 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 e art. 31 primo comma lettera d) della LR 31/02)

La convenzione vincola il Soggetto Attuatore 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 concessione).

La durata della convenzione non può essere inferiore a 20 anni; qualora la durata dell'ammortamento del mutuo agevolato dovesse essere superiore a 20 anni la durata della convenzione deve essere almeno pari alla durata dell'ammortamento del mutuo.

Art. 13

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

Art. 14

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 prezzi di cessione 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 prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 18, comma 5 del DPR 380/01 ovvero art. 31 comma 4 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 Attuatore il contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01 ovvero 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. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002 del % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

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

premessso

- 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. 32/2002)

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/immobile 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 per la locazione o godimento permanente per n. _____ alloggi, deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire costi di realizzazione e canoni di locazione concordati con il Comune;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui *all'art. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002* è ridotto alla sola quota di cui *all'art. 17, comma 1, dello stesso decreto ovvero 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 stabilisce le disposizioni relative alle caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella nuova costruzione/nel recupero di alloggi fruanti di contributo regionale.

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

Il terreno/l'immobile 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) garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi acquirenti/assegnatari (aventi causa) degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in locazione o godimento permanente devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 ultimo comma e dall'art. 43 della legge 5/8/78, n. 457 nonché a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di recupero edilizio, di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 legge 5/8/78, n. 457 ovvero lettere c), d), f) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 da cedere in locazione o godimento permanente devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, nonché a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Art. 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di realizzazione degli interventi dovranno essere 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. 15 del DPR 380/01 ovvero 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 non residenziale (SNR) di mq. _____. Relativamente alla parte dell'organismo abitativo oggetto del finanziamento regionale la superficie utile (SU) è pari a mq. _____, la

superficie non residenziale (SNR) è pari a mq. _____ e la superficie complessiva economica (SCE) è pari a mq. _____

Le definizioni delle superfici sono quelle riportate al paragrafo 16 dell'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 7

Determinazione delle componenti del Cira e del Cicra.

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

Voci	Cira	Cicra
a) Valore reale dell'area/immobile determinato*		
b) costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica		
c) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01 e art. 28 della LR 31/2002 determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. _____ del _____, ovvero da specifiche convenzioni urbanistiche		
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		
Importo derivante dall'attribuzione da parte della Regione della % di incremento del ----- a seguito dell'applicazione dei requisiti di eco sostenibilità di cui al paragrafo 8.1 dell'allegato A alla deliberazione n. 946/03		
Totale		

*Scegliere una delle seguenti modalità alternative: 1) dal Comune per le aree o immobili 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)). Il valore dell'area non deve essere superiore al valore risultante dalla documentazione che l'operatore ha presentato in regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche.

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

Il valore del Cira così determinato non può essere superiore al valore di esso indicato nella documentazione che l'operatore ha presentato in Regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche e integrazioni.

Il valore del Cira può essere aggiornato tra la data di prima scadenza del bando (4/12/2006) di cui alla deliberazione 946/06 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 Cira 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

Ai fini della determinazione della base per il calcolo del canone di locazione o godimento da applicare ad ogni singolo alloggio, il costo iniziale di ognuno di essi è determinato dal prodotto del Cira per la superficie economica complessiva (SCE) dello specifico alloggio.

Art. 9

Canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica.

Gli alloggi devono essere destinati permanentemente alla locazione o assegnazione in godimento.

Il canone annuo di locazione o di godimento permanente di ogni alloggio è definito in misura massima non superiore alla percentuale (pari al ----) del Cira dell'alloggio di cui al precedente articolo 8, risultante nella documentazione che l'operatore ha presentato in regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche e integrazioni.(*)

Il canone così determinato non è comprensivo della spese condominiali

Il canone di locazione o di godimento permanente non potrà comunque essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98.

Nel caso di partecipazione degli assegnatari o locatari al piano finanziario dell'intervento, l'apporto finanziario ad essi richiesto non può superare il 20% del Cira dell'alloggio attribuito ad ognuno di essi e deve dar luogo ad una riduzione almeno proporzionale del rispettivo canone.

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 4,50% del Cira dell'intervento.

Art. 10

Vendita dell'immobile

Qualora il Comune volesse consentire in futuro la cessione dell'immobile nel suo insieme la convenzione deve riportare questo testo:

“Il soggetto attuatore può cedere l'immobile nel suo complesso con l'obbligo per l'acquirente di mantenere, a tempo indeterminato, il vincolo della destinazione a locazione o godimento permanente dell'immobile e gli altri vincoli previsti da questa convenzione. La cessione deve

avvenire ad altro soggetto che possiede le caratteristiche previste nel bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e deve riguardare l'intero edificio.
Il prezzo di cessione dell'immobile, ipotizzando uno suo stato di normale conservazione, è determinato aggiornando il Cicra 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 b), c), d), dell'art.31 della L. 457/78 (ovvero lettere c), d), f) del DPR 380/01).

Art. 11

Vincoli e requisiti soggettivi

Testo da inserire solo 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: "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 Attuatore, 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.

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 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.

I locatari e gli assegnatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

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 a locazione o assegnazione permanente si renda disponibile per il recesso del conduttore o per cessazione del contratto, il soggetto beneficiario 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 soggetto attuatore è tenuto a verificare la permanenza del requisito dell'impossidenza. L'assegnatario o il locatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve presentare all'operatore concessionario idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione l'operatore 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 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 a rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

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

Art. 12

Durata della convenzione.

(art. 18 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 e art. 31 primo comma lettera d) della LR 31/02)

La convenzione vincola il Soggetto Attuatore 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; qualora la durata dell'ammortamento del mutuo agevolato dovesse essere superiore a 20 anni la durata della convenzione deve essere almeno pari alla durata dell'ammortamento del mutuo.

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 non è modificabile.

Art. 13

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 Attuatore.

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

Art. 14

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. 18, comma 5 del DPR 380/01 ovvero art. 31 comma 4 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 Attuatore il contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01 ovvero 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. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002 del % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

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. 32/2002)

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 stata 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/immobile 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 per la locazione o godimento a termine per n. _____ alloggi, deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire costi di realizzazione e canoni di locazione concordati con il Comune;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui *all'art. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002* è ridotto alla sola quota di cui *all'art. 17, comma 1, dello stesso decreto ovvero 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 stabilisce le disposizioni relative alle caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella nuova costruzione/nel recupero di alloggi fruanti di contributo regionale.

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

Il terreno/l'immobile 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) garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto

iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili oggetto di questa convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi acquirenti/assegnatari (aventi causa) degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in locazione o godimento a termine devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 ultimo comma e dall'art. 43 della legge 5/8/78, n. 457 nonché a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di recupero edilizio, di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 legge 5/8/78, n. 457 ovvero lettere c), d), f) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 da cedere in locazione o godimento a termine devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, nonché a quanto previsto, per questa tipologia di alloggi, dalla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Art. 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di realizzazione degli interventi dovranno essere 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. 15 del DPR 380/01 ovvero 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. ... delLe 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 non residenziale (SNR) di mq. _____. Relativamente alla parte dell'organismo abitativo oggetto del finanziamento regionale la superficie utile (SU) è pari a mq. _____, la superficie non residenziale (SNR) è pari a mq. _____ e la superficie complessiva economica (SCE) è pari a mq. _____

Le definizioni delle superfici sono quelle riportate al paragrafo 16 dell'allegato A alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modificazioni e integrazioni

Art. 7

Determinazione delle componenti del Cira e del Cicra.

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

Voci	Cira	Cicra
a) Valore reale dell'area/immobile determinato*		
b) costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica		
c) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01 e art. 28 della LR 31/2002 determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. _____ del _____, ovvero da specifiche convenzioni urbanistiche		
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		
Importo derivante dall'attribuzione da parte della Regione della % di incremento del ----- a seguito dell'applicazione dei requisiti di eco sostenibilità di cui al paragrafo 8.1 dell'allegato A alla deliberazione n. 946/03		
Totale		

*Scegliere una delle seguenti modalità alternative: 1) dal Comune per le aree o immobili 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)). Il valore dell'area non deve essere superiore al valore risultante dalla documentazione che l'operatore ha presentato in regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche.

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

Il valore del Cira così determinato non può essere superiore al valore di esso indicato nella documentazione che l'operatore ha presentato in regione per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 946/06 e successive modifiche e integrazioni.

Il valore del Circa può essere aggiornato tra la data di prima scadenza del bando (4/12/2006) di cui alla deliberazione 946/06 e la data di inizio dei lavori, con l'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, alle sue componenti b) e d).

Art. 8

Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica.

Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze deve essere determinato apportando al canone concertato ex comma 3, articolo 2 della legge 431/98 applicabile ad ogni singolo alloggio, una riduzione percentuale non inferiore a quella indicata nella documentazione con la quale si è concorso al bando di cui alla delibera della Giunta regionale 946/2006, è pari al ----- (*)

Il canone di locazione viene aggiornato secondo le modalità previste dagli accordi per i contratti a regime concordato.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali.

*Il canone di locazione del singolo alloggio non potrà essere superiore all'85% del canone concertato di cui all'articolo 2, comma 3 della legge 431/98. L'importo del canone è definito per singolo alloggio con riferimento ai valori medi previsti dagli accordi territoriali vigenti alla data di sottoscrizione dei contratti di locazione o delle delibere di assegnazione definitiva (comunque successive alla data di ultimazione lavori). In assenza degli accordi territoriali sottoscritti per il Comune in cui è localizzato l'intervento si applicano i canoni concertati per il Comune limitrofo ad esso più prossimo per vicinanza e dimensione demografica. Il canone da applicare è quello risultante dal prodotto della superficie dell'alloggio per il valore a mq. del canone concertato relativo ad alloggi aventi la localizzazione e le caratteristiche di quello oggetto del finanziamento. In alcuni accordi territoriali può non esserci la possibilità di una immediata identificazione del canone da applicare all'alloggio oggetto del finanziamento. In tali casi il canone concertato da prendere a riferimento è quello risultante dalla media dei canoni relativi ad alloggi aventi le caratteristiche più vicine all'alloggio finanziato.

Articolo 9

Modalità di trasferimento della proprietà dell'intero immobile

Qualora il Comune volesse consentire in futuro la cessione dell'immobile nel suo insieme la convenzione deve riportare questo testo:

“Il soggetto attuatore può alienare gli immobili costituenti complessi unitari, senza frazionarli, anche prima del termine del vincolo di destinazione alla locazione previo impegno dell'acquirente alla prosecuzione della locazione dell'immobile, alle condizioni stabilite da questa convenzione, per tutta la durata del vincolo stesso.

Il prezzo di cessione dell'immobile, ipotizzando uno suo stato di normale conservazione, è determinato aggiornando il Circa 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 b), c), d), dell'art.31 della L. 457/78 (ovvero lettere c), d), f) del DPR 380/01).

Articolo 10

Modalità di trasformazione del titolo di godimento di singoli alloggi

Qualora il Comune volesse consentire in futuro la trasformazione del titolo di godimento del singolo alloggio a favore del soggetto che lo abita la convenzione deve riportare questo testo:

“Il Comune concede la trasformazione, nel periodo di durata del vincolo all’originaria destinazione, del titolo di godimento del singolo alloggio esclusivamente a favore del soggetto che lo abita. La trasformazione è subordinata alla concessione da parte della Regione Emilia-Romagna di specifica autorizzazione, la cui domanda deve essere sottoscritta sia dal locatore che dal locatario dell’alloggio. La domanda deve essere trasmessa anche al Comune.

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione dell’alloggio, oggetto della trasformazione del titolo di godimento, viene calcolato un Pica iniziale pari al Circa di cui all’articolo 7 di questa convenzione incrementato dell’importo, proporzionale alla percentuale della durata residua del periodo di destinazione vincolata all’affitto dell’alloggio di cui al successivo articolo 12, della differenza tra il Pica ed il Circa di cui alla tabella 4 della delibera 946/2006 attribuiti alla localizzazione e alla tipologia relative all’intervento oggetto della trasformazione. Il prodotto del Pica così determinato moltiplicato per la superficie complessiva economica del singolo alloggio costituisce il prezzo iniziale complessivo di cessione dell’alloggio stesso. Il prezzo effettivo complessivo di cessione dell’alloggio non può essere superiore al valore ottenuto aggiornando il suo prezzo iniziale complessivo con l’applicazione dell’indice Istat del costo di costruzione degli edifici residenziali, tra la prima data di scadenza del bando (4/12/2006) 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 b), c), d), dell’art.31 della L. 457/78 (ovvero lettere c), d), f), del DPR 380/01).

Esempio calcolo prezzo. Si ipotizzi di trasformare il titolo di godimento di un alloggio aventi queste caratteristiche:

Circa iniziale 1.750 euro

Pica iniziale 1.850 euro

Durata della locazione 15 anni

Se la trasformazione avviene dopo i primi sette anni della durata della locazione, il tempo residuo del vincolo di destinazione all’affitto è di 8 anni, pari al 53,3% della durata complessiva del vincolo stesso.

Per calcolare il Pica iniziale di cessione dell’alloggio al valore di 1.750 euro del Circa occorre aggiungere il 53,3 di 100 euro, dati dalla differenza tra il Pica iniziale di 1.850 euro ed il Circa iniziale di 1.750. Pertanto il Pica iniziale è pari a 1.803,3 euro (1.750+53,3). Questo Pica iniziale va aggiornato secondo quanto prevede la convenzione; moltiplicando quest’ultimo valore per la superficie economica complessiva dell’alloggio si ottiene il prezzo di vendita dello stesso.

Art. 11

Vincoli e requisiti soggettivi

Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione per un periodo minimo di anni (non inferiore a 10).

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 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.

I locatari e gli assegnatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia agevolata.

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

Nel caso in cui un alloggio a locazione o assegnazione a termine si renda disponibile per il recesso del conduttore o per cessazione del contratto, il soggetto beneficiario 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 deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Art. 12

Durata della convenzione.

(art. 18 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 e art. 31 primo comma lettera d) della LR 31/02)

La convenzione vincola il Soggetto Attuatore 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; qualora la durata dell'ammortamento del mutuo agevolato dovesse essere superiore a 20 anni la durata della convenzione deve essere almeno pari alla durata dell'ammortamento del mutuo.

Art. 13

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 Attuatore.

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

Art. 14

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 prezzi di cessione 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 prezzo o di canone eccedente, ai sensi *dell'art. 18, comma 5 del DPR 380/01 ovvero art. 31 comma 4 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 Attuatore il contributo di cui *all'art. 16 del DPR 380/01 ovvero 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. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002* del % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

omissis

L'ASSESSORE SEGRETARIO: ZANICHELLI LINO

Il Responsabile del Servizio
Segreteria e AA.GG. della Giunta
Affari Generali della Presidenza
Pari Opportunità

DOCT.SSA SONIA CIONI



