

ALLEGATO "A"

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO A SCOPO EDIFICATORIO E/O DI
RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO
ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L. 17.02.1992, N° 179,
NONCHE' DEGLI ARTT. 7 e 8 DELLA L. 28.01.1977, N° 10.

L'Anno 2004 il giorno..... Del mese di
.....

Nel palazzo Municipale di, innanzi a me , Dott. in
.....,

senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune
accordo, si sono personalmente costituiti i Sig.ri:

Da una parte:

Il Signor nato ail
....., che interviene a quest'atto, come dichiara in nome,
per conto e come legale rappresentante del Comune di,
nella sua qualità di del comune di e quindi in
nome e per conto e come rappresentante dello stesso, autorizzato al presente
atto con delibera di, che, in estratto in copia autenticata in
data si allega al presente atto sotto la lettera a) in
appresso chiamato Comune;

Dall'altra parte:

Il Signor nato ail
....., C.F., che interviene a quest'atto,
come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di
.....(persona fisica / società) iscritta al registro delle
società della Camera di Commercio di al n°....., nella
sua qualità di, autorizzato alla firma del presente atto in forza di
..... che, in estratto in autenticato in data si allega
al presente atto sotto la lettera b) in appresso chiamato Attuatore;

I comparenti della cui identità personale e qualifica sono io
Certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge,
all'assistenza dei testimoni;

Premesso:

- che ai sensi dell'art. 22 della L. n° 179/92, i programmi di edilizia
agevolata sono localizzati nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 167/62,
e successive modifiche ed integrazioni, in aree delimitate ai sensi dell'art.
51 della L. 865/71, e successive modifiche ed integrazioni, ovvero su aree
convenzionate esterne ai predetti piani, secondo criteri definiti dal C.E.R. e
recepiti dalle Regioni nelle convenzioni di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/77
e successive modifiche ed integrazioni;

- che la legge 28 Gennaio 1977, n° 10 stabilisce modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa convenzionata;

- che l'attuatore ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su area di proprietà, ovvero su area concessa in diritto di proprietà o in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 modificato ed integrato, ovvero sulle aree e sugli immobili di cui al titolo IV della L. 05.08.1978 n° 457 modificata ed integrata, distinte al Catasto Terreni del Comune Censuario diFgMapp.li n° ovvero distinte al Catasto

Fabbricati del Comune diFg.Mapp.li
Sub..... e individuate nel vigente P.R.G. / P.D.F. come zone residenzialiArt. N.T.A.;

- che il progetto per il quale è stata avanzata istanza di Concessione Edilizia:

1) E' conforme allo strumento urbanistico generale nonché alla vigente legislazione urbanistico statale e regionale;

2) E' stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del con n°..... che ha espresso il parere favorevole, alle seguenti condizioni

.....
;

3) E' munito di Concessione Edilizia n° del rilasciata dal responsabile del procedimento del Comune di

4) E' composto dai sotto elencati documenti e pareri che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati, e comunque depositati presso gli uffici comunali (ad eccezione degli elaborati di cui ai successivi punti b) e c) ove a carico dell'attuatore):

a) Progetto architettonico:

Tav. 1a - Relazione illustrativa e Tecnico – Economica riferita agli interventi previsti nel programma

Tav. 2a - Planimetrie generali

Tav. 3a - Piante di ogni singolo piano di progetto

Tav. 4a - Sezioni e profili di progetto

Tav. 5a – Prospetti di progetto

Tav. 6a – Particolari costruttivi

Tav. 7a – Progetti esecutivi degli impianti tecnologici e relazioni sul rispetto delle norme di cui alla L. 13/89, 46/90, 10/91, 447/95 e relativi decreti attuativi

Tav. 8a – Computo metrico estimativo particolareggiato delle sistemazioni esterne del lotto di pertinenza all'edificio (asservato dal progettista)

b) Documenti

- domanda in bollo
- atto di disponibilità dell'area

c) Pareri acquisiti (riportare gli estremi):

- 1) Regione Abruzzo – Ufficio del Genio Civile art. 13 L.64/74 (ove necessita) n° del
- 2) Relazione Geologica (ove necessari) n° del
- 3) Ripartizione Interventi sul Territorio (strade e fogne) n° del
- 4) Ripartizione Ambiente (verde attrezzato) n° del
- 5) Aziende Erogatrici Pubblici Servizi n° del
- 6) U.L.S.S. Ufficio di prevenzione ed igiene ambientale n° del
- 7) Vigili del Fuoco (ove previsto) n° del
- 8) Art. 7 L. 1497/39 (ove previsto) n° del
- 9) D.P.R. 616/77 – Art. 82 (ove previsto) n° del
- 10) Altri eventuali pareri n° del

- che l'attuatore, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire e relativo all'incidenza del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della L. 28.01.1977 n° 10 è avvalersi ai sensi del 2° periodo del 1° comma dell'art. 11 L. 10/77 dell'esonero dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire e relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione di cui all'art. 5 della medesima L. 28.01.1977 n° 10, realizzando direttamente le opere di urbanizzazione e gli eventuali allacci ai pubblici servizi esterni all'area di intervento ovvero a concorrere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi della lett. b) dell'art. 9 della L. 10/77 sopra richiamata, salvo il pagamento della differenza tra il costo delle opere eseguite e l'importo minimo stabilito dal Comune per la zona in cui si realizza l'intervento residenziale con istanza avanzata in data non superiore a trenta mesi dall'inizio dei lavori, si è dichiarata disponibile ad impegnarsi:

- a) a realizzare alloggi con caratteristiche dimensionali, tipologiche, tecniche e costruttive di cui ai successivi art. 1 e 2 della presente Convenzione;

- b) ad applicare i prezzi di vendita così come determinati dal successivo art. 14;
- c) ad applicare i canoni di locazione così come determinati dal successivo art. 15;
- d) ad applicare i prezzi di vendita ed i canoni di locazione di cui ai predetti punti b, c per tutto il periodo di validità della presente convenzione così come determinata dal successivo art. 19;
- e) ad eseguire le opere di urbanizzazione primarie (quando non realizzate dal Comune o in qualunque modo esistente);

Tutto ciò premesso è ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto e le costituite parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Impegni

Il Sig. nato a il e residente a In Via C.F., che interviene a questo atto in nome, per conto e come legale rappresentante di e per i suoi aventi causa a qualunque titolo e per tutta la durata della presente convenzione

SI IMPEGNA

in conformità con le disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti:

- a) interventi di edilizia abitativa consistenti in n° edifici comprendenti n° alloggi con le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 02.08.1969 e successive modificazioni ed integrazioni, con superficie utile (S.U.) max per ogni alloggio non superiore a mq. 110, e superficie non residenziale (S.n.r.) non superiore al 60% della S.u. e superficie per parcheggi (S.p.) non inferiore ai minimi inderogabili di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e non superiore al 60% della S.u. con vincolo di pertinenzialità agli edifici convenzionati ai sensi del citato art. 41 sexies e successive modifiche ed integrazioni, oltre a eventuali mq di superficie per parcheggi (S.p.) così come evidenziati in rosso sugli elaborati di progetto, liberi da vincoli pertinenziali agli edifici

convenzionati, ma da cedere prioritariamente alle altre unità immobiliari della zona ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89;

- b) ovvero interventi edilizi le cui caratteristiche dimensionali siano conformi agli art. 16 e 43 della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e conformi all'art. 6 del D.M. LL.PP. 05.08.1994 e successive modifiche ed integrazioni, quando tali interventi siano realizzati:

- b1) nelle aree ricomprese nei piani di zona di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;
- b2) nelle aree localizzate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 per interventi fruanti di contributo finanziario pubblico e anche per interventi fruanti di mutui concessi con garanzia dello Stato ai sensi dell'art. 44 della L. 457/78 così come modificato dall'art. 4 della L. 385/80;
- b3) nelle aree residenziali diverse da quelle di cui ai precedenti punti b1 e b2 come statuito dall'art. 22 comma 2^a della L. 179/92, ma fruanti di finanziamento pubblico in qualunque modo concesso;
- c) ovvero interventi di edilizia abitativa le cui caratteristiche dimensionali siano conformi alle prescrizioni di cui al 2^a comma del richiamato art. 9 della L.94/82 sulle aree di cui il precedente punto b3 in forma singola o associata, quando l'attuatore o gli attuatori siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui al 1^a comma dell'art. 9 della sopra richiamata L. 94/82;

Il tutto per una superficie complessiva determinata in conformità dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977 e successive modifiche ed integrazioni pari a mq., con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli;

- d) a praticare i prezzi di vendita e/o canoni di locazione, così come determinati ai successivi art. 14 e 15, per tutta la durata della presente convenzione;

Art. 2 – Caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive degli alloggi.

L'attuatore si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire gli edifici nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) caratteristiche dimensionali e tipologiche ai sensi del D.M. sanità 02.07.1975 e caratteristiche costruttive riferite ad edifici con caratteristiche considerate non di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969 e successive modifiche ed integrazioni, con le superfici massime di cui al precedente art. 1 (secondo i casi che ricorrono);
- b) caratteristiche tecniche di cui alle leggi 64/74, 13/89, 46/90, 10/91, 447/95 e di cui ai D.M. Int. 16.05.1987 n° 246 e 01.02.1986 e successive modificazioni ed integrazioni e decreti attuativi;
- c) caratteristiche costruttive in conformità del sotto riportato capitolato:

- A) STRUTTURE PORTANTI:
.....;
- B) MURATURE:
.....;
- C) COPERTURE:
.....;
- D) INTONACI:
.....;

E) SOTTOFONDI, PAVIMENTI e RIVESTIMENTI:

.....;

F) IMPIANTI IDRAULICI:

.....;

G) IMPIANTO TERMICO e/o DI CONDIZIONAMENTO:

.....;

H) IMPIANTI ELETTRICI:

.....;

N) SERRAMENTI:

.....;

L) LAVORI IN FERRO – PARAPETTI VARI:

.....;

M) OPERE DA PITTORE:

.....;

N) SISTEMAZIONE ESTERNA:

.....;

Art. 3 – Termine per l’inizio e l’ultimazione dei lavori degli edifici

L’attuatore, entro un anno dalla data del rilascio della concessione comunica l’inizio dei lavori, indicando il nominativo del direttore degli stessi, dell’impresa esecutrice e del coordinatore dei piani di sicurezza di cui al D.P.R. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Il termine stabilito per la fine dei lavori è quello previsto nella concessione edilizia.

Art. 14

Determinazione del prezzo di cessione e relative di aggiornamento.

Il costo globale dell’intervento abitativo sarà quello relativo alla sommatoria dei costi sotto riportati dal quale sarà determinato il costo medio di cessione per mq. di S.C. (superficie complessiva di cui all’art. 2 del D.M. 10.05.1977) e cioè:

1) Costo effettivo dell’intera superficie fondiaria desunta dagli atti di acquisto e rivalutata alla data di stipula della presente convenzione ai prezzi medi di compravendita di aree similari dell’ultimo biennio (area di sedime dei lotti edificatori e eventuale area di sedime delle opere di urbanizzazione o sul valore dichiarato ai fini dell’ICI e comunque per una quota non superiore al 20% del costo di realizzazione tecnica dell’intervento (C.R.N. come stabilito dalla Regione in conformità dell’art. 4 lett. g) della Legge 5.8.1978 n° 457); questa limitazione non si applica alle aree ricomprese nei piani di zona o localizzati ai sensi dell’art. 51 della L. 865/71 e agli

interventi realizzati da cooperative edilizie che costruiscono per assegnare gli alloggi ai propri soci;

2) Importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (quando tali opere sono esistenti o realizzate da altri enti) calcolata secondo le vigenti tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale in attuazione della L.R. n° 13 del 10.03.1998 e successive modifiche ed integrazioni.

3) Costo delle opere di urbanizzazione primaria (quando tali opere sono a carico dell'attuatore) e degli eventuali allacci ai pubblici impianti esterni al comparto così come determinato con la presente convenzione mediante computo metrico estimativo applicando il prezzario Regionale approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 1759 del 18.04.1994 e successive modifiche ed integrazioni, per i prezzi non previsti dal succitato prezzario in base al costo unitario a mq. di superficie urbanizzata desunto dall'ultimo prezzario noto delle tipologie edilizie redatto annualmente dall'ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Milano e edito dalla tipografia del Genio Civile – DEI – di Roma.

4) Costo delle opere di urbanizzazione secondaria (quando tali opere sono a carico dell'attuatore) così come determinato con la presente convenzione mediante computo metrico estimativo applicando il prezzario Regionale approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 1759 del 18.04.1994 e successive modifiche ed integrazioni, per i prezzi nonprevisti nel succitato prezzario in base al costo unitario a mq. di S.l.p. (Superficie lorda di piano) o mc. V.p.p. (Vuoto per pieno) dell'opera, desunto dall'ultimo prezzario noto delle tipologie edilizie redatto annualmente dall'ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Milano e edito dalla tipografia del Genio Civile – Dei – di Roma.

5) Costo di realizzazione tecnica C.R.N. (ex costo di costruzione) dei nuovi edifici stabilito dalla Regione in conformità dell'art. 4 lett. g) della Legge 5.8.1978 n° 457.

6) Costo della sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici – con esclusione della quota necessaria ad assicurare una congrua sistemazione degli spazi esterni, con particolare riferimento al verde attrezzato – determinato con la presente convenzione mediante computo metrico estimativo applicando il prezzario Regionale approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 1759 del 18.04.1994 e successive modifiche ed integrazioni, per i prezzi non previsti dal succitato prezzario si può applicare il costo unitario a mq. di superficie sistemata desunto dall'ultimo prezzario noto delle tipologie edilizie redatto annualmente a cura dell'ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Milano e edito dalle tipografia del Genio Civile – DEI – di Roma.

7) Spese generali e tecniche, oneri di cui al D. lgs. N° 494/96 (Piani di sicurezza), e oneri di preammortamento e finanziari in genere, adeguatamente documentati a lavori ultimati, o in caso di autofinanziamento da parte dell'Attuatore riferiti all'importo dell'investimento per un periodo

massimo di anni 1,5 ad un tasso pari al tasso legale per gli appaltatori determinato ai sensi delle vigenti leggi, e comunque non superiori al 20% del costo base di realizzazione tecnica di cui al precedente punto 5 (le spese tecniche e generali non possono superare quelle stabilite dalla Regione in conformità dell'art. 4 lett. g) della Legge 5.8.1978 n° 457).

8) Spese per prospezioni geognostiche ed eventuali indagini archeologiche come determinato dalle deliberazioni regionali sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata.

9) Utile dell'impresa in ragione del 10% della sommatoria dei costi di cui ai precedenti punti 3, 4, 5 e 6.

Specificatamente per l'edilizia convenzionata, se gli interventi costruttivi vengono realizzati con caratteristiche prestazionali superiori a quelle previste dai Capitolati Speciali d'Appalto approvati dagli I.A.C.P. competenti per territorio, i comuni possono prevedere maggiorazione del costo di realizzazione tecnica C.R.N. fino ad un massimo del 50%, così come previsto dal comma 2 art. 6 L. 10/77, adeguatamente motivate e documentate.

A richiesta dell'acquirente o assegnatario e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale l'Operatore può apportare migliorie autorizzate regolarmente fatturate e quantificate preliminarmente in modo analitico con i prezzi di cui al vigente prezziario Regionale e che comunque non eccedano il 10% del prezzo massimo di cessione. Non sono considerate migliorie gli adattamenti alla distribuzione interna degli alloggi per adeguarli alle particolari esigenze dei nuclei familiari degli acquirenti purchè siano richiesta prima dell'inizio dei lavori di posa in opera delle pareti divisorie interne e siano compatibili con il progetto approvato e la normativa edilizia vigente.

Per gli interventi di recupero di cui al titolo IV della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni fruente di finanziamento pubblico in qualunque modo concesso, al costo di cui al precedente punto 1 si sostituisce il costo dell'acquisizione dell'area e degli edifici da recuperare ed al costo base di realizzazione tecnica di cui al precedente punto 5, si sostituiscono i costi del recupero determinati dalle deliberazioni regionali sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziali agevolata.

Per gli interventi ricompresi nei predetti piani di recupero, limitatamente ai casi di totale demolizione e successiva ricostruzione, restano validi e si applicano i costi come determinati al precedente punto 5 del presente articolo, maggiorati del costo di demolizione determinato al mc. v.p.p. (vuoto per pieno) con i prezzi di elenco di cui al sopra richiamato prezziario regionale.

I computi metrici estimativi (ove previsti) sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e devono essere redatti ed asseverati ai sensi dell'art. 373 del C.P. dal progettista delle opere.

Per le cooperative edilizie che costruiscono o recuperano gli alloggi per assegnarli ai propri soci, il costo globale dell'intervento è quello desunto dalle scritture contabili ufficiali delle cooperative stesse al momento delle assegnazioni definitive degli alloggi.

Il costo medio così determinato (ad esclusione di quello assunto per le cooperative edilizie) sarà aggiornato in ragione della variazione media degli indici ufficiali del costo della costruzione rilevato dall'ISTAT per il periodo compreso tra la stipula della presente convenzione e la fine dei lavori.

E' facoltà dell'attuatore di determinare il prezzo di prima cessione in proporzione al valore dei millesimi da calcolarsi per ragione di omogeneità con i criteri di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutti gli interventi (ad eccezione di quelli realizzati da cooperative edilizie a proprietà indivisa, ove le alienazioni sono vietate), qualora i negozi di compravendita avvengano nel periodo di validità della presente convenzione, il prezzo massimo di cessione degli alloggi e delle relative pertinenze è determinato a partire dalla data di ultimazione dei lavori o dalla data delle precedenti cessioni mediante aggiornamento periodico biennale in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione in conformità delle disposizioni di cui al 4^a comma dell'art. 8 della L. 10/77 ed applicando una percentuale di deprezzamento del valore dell'alloggio e relative pertinenze:

- da 0 al 5° anno = 0%
- dal 6° al 20° anno = 1,00%

nel caso di consistenti lavori di straordinaria manutenzione, il calcolo del coefficiente di deprezzamento decorre dalla data di ultimazione di tali lavori risultante dal certificato all'uopo rilasciato dal tecnico comunale.

I primi 5 anni decorrenti dalla data di alienazione o di assegnazione:

- A) Tutti gli alloggi di cui al punto b), e quelli fruanti di finanziamento pubblico in qualunque modo concesso di cui al punto d) del precedente art. 1, possono essere alienati o locati ai rispettivi acquirenti, assegnatari o locatari, alle condizioni di cui all'art. 20 della L. 179/92 così come modificato dall'art. 1 della L. 85/94 previa autorizzazione regionale.
- B) Gli alloggi di cui al punto c) del precedente art. 1 non possono essere alienati per un periodo di 7 anni e in caso di inosservanza si applicano le sanzioni di cui all'ultimo periodo del 4^a comma dell'art. 9 della L. 94/82.

Dal compimento del 5° anno fino alla scadenza della validità della presente convenzione gli alloggi di cui ai punti a – b – d – del precedente art. 1 possono essere alienati o locati liberamente ma ai prezzi ed ai canoni di locazione stabiliti con i criteri della presente convenzione e l'eccezione degli alloggi finanziati ai sensi degli artt. 8 e 9 L. 179/92.

Dopo la scadenza della validità della presente convenzione tutti gli alloggi possono essere alienati o locati a libero mercato.

Art. 15 – Determinazione del prezzo di locazione

Il canone di locazione degli alloggi è determinato in misura non superiore al 4,50% in analogia delle disposizioni di cui al punto 1.3 del D.M.LL.PP. 05.08.1994 (criteri e modalità per la definizione dei contributi di materia di edilizia agevolata) del prezzo di cessione dell'alloggio calcolato secondo i criteri e i valori di cui al precedente art. 14. Tale canone non potrà superare il 3% in caso di imprese.

Il canone di locazione è aggiornato con scadenza biennale applicando la seguente formula :

$$Ca = C1 \times If/Ii$$

Ove:

Ca= canone aggiornato; C1= canone iniziale; Ii= indice Istat del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione; If= indice Istat del costo di costruzione noto alla data della revisione.

Il canone come sopra determinato è al netto degli accessori alla locazione, quali spese relative al servizio di pulizia e di portineria, alla fornitura dell'acqua e della luce, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli impianti di ascensore, riscaldamento, condizionamento, allo spurgo di eventuali fosse biologiche, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Art. 16 – Requisiti soggettivi

1) Tutti i soggetti legittimati possono costruire, recuperare, acquistare, alienare, locare o avere in locazione gli alloggi di cui al punto a) del precedente art. 1

2) Tutti i soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di edilizia agevolata previsti dalle normative statali e regionali, in attuazione dell'art. 22 della L. 457/78, possono costruire, recuperare, acquistare, (alienare con le limitazioni di cui al precedente art. 14) o avere in locazione gli alloggi di cui al punto b) del precedente art. 1 fruente di contributo finanziario pubblico.

Art. 17

Aree ex L. 167/62, Art. 51 L. 865/71, Art. 3 L. 247/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Cessione in diritto di proprietà.

Concessione in diritto di superficie.

Durata, Rinnovo e Decadenza convenzione.

Le aree ricomprese nei piani di zona di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 3 della L. 247/74 e successive modifiche ed integrazioni possono essere cedute in diritto di proprietà o in alternativa concesse in diritto di superficie per un periodo di anni 99

(novantanove) dalla data di stipula della convenzione, dai comuni o loro consorzi, agli attuatori di cui all'11° comma dell'art. 35 L. 865/71 così come modificato dall'art. 3 comma 63 della L. 662/96 al prezzo ed alle condizioni di cui al 12^a comma del citato art. 35 L. 865/71, salvo i maggiori oneri derivanti dalla definizione della procedura espropriativa.

L'80% dell'ammontare presunto dell'indennità di esproprio deve essere versato dall'Attuatore all'Amministrazione Comunale o al Consorzio dei Comuni o in favore degli aventi diritto in caso di delega ai sensi dell'art. 60 L. 865/71 in conformità dell'art. 23 L. 1/78 modificato ed integrato dal comma 17 dell'art. 5 L. 94/82, entro 60 giorni dalla data di occupazione d'urgenza. Il saldo e gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla procedura espropriativa in qualunque modo definita dovrà essere versata al momento della definizione espropriativa stessa. I comuni e i loro consorzi che hanno nei bilanci specifiche disponibilità, possono applicare la dilazione del corrispettivo di concessione nei termini del citato 12° comma dell'art. 35 L. 865/71.

La concessione in diritto di superficie può essere rinnovata, previa richiesta avanzata dall'attuatore prima della scadenza della Concessione stessa, per un ulteriore periodo di anni 99 ad un corrispettivo commisurato al costo di espropriazione relativo al diritto di superficie vigente al momento del rinnovo.

Alla scadenza naturale della concessione, si estingue il diritto di superficie ed i Comuni o i loro consorzi diventano proprietari degli edifici, alloggi ed opere e ne acquisiscono la disponibilità, col solo onere del rimborso delle spese di straordinaria manutenzione effettuate dall'attuatore nell'ultimo quinquennio della validità della concessione e debitamente documentate.

Le aree ricomprese nei piani di zona di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni e quelle localizzate ai sensi dell'art. 51 L. 865/71 ed ai sensi dell'art. 3 L. 247/74, possono essere cedute in proprietà dai Comuni o loro consorzi agli attuatori di cui all'11° comma dell'art. 35 della L. 865/71 nel testo vigente al prezzo ed alle condizioni di cui al 12° comma del citato art. 35 Legge 865/71 salvo i maggiori oneri derivanti dalla procedura espropriativa in qualunque modo definita.

Per i versamenti del corrispettivo della cessione in proprietà si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 2 del presente articolo.

Le concessioni delle aree in diritto di superficie e la cessione di quelle in proprietà potranno essere dichiarate decadute dai Consigli Comunali o dalle assemblee dei loro Consorzi nell'ipotesi di non inizio dei lavori nel termine di un anno per gli interventi non fruente di contributo finanziario pubblico ed entro i termini di validità dei provvedimenti di finanziamento per gli interventi fruente di contributo finanziario pubblico. Agli attuatori decaduti spetta il rimborso delle sole somme eventualmente anticipate per gli oneri di cui al 2° comma del presente articolo, da corrispondersi al momento in cui si verifichi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà da cui il concessionario o cessionario è decaduto.

Art. 18 – Verifiche finali – Certificato di Abitabilità

Durante l'esecuzione dei lavori degli edifici il Comune ha facoltà di controllare a mezzo dei competenti uffici la rispondenza dei lavori eseguiti ai progetti depositati e autorizzati con particolare riguardo al rispetto delle norme di cui al D.M. 02.08.1969, al D.M. Sanità 02.07.1975, alle leggi 319/76, 13/89, 46/90, 10/91, 447/95 e successive modifiche ed integrazioni e decreti attuativi ed alle norme urbanistiche, sanitarie e di sicurezza in genere.

Entro il termine di validità della Concessione Edilizia e delle eventuali proroghe concesse, l'attuatore deve comunicare la ultimazione dei lavori allegando la seguente documentazione ai sensi del D.P.R. 425/94 e leggi collegate:

- 1) Certificato di collaudo ove previsto, delle opere nel rispetto dell'art. 7 della L. 05.11.1971 n° 1086 per le strutture intelaiate e del capitolo 4^a del D.M. LL.PP. 20.11.1987 per le strutture in muratura, in conformità dell'art. 10 della L.R. 17.12.1996 n° 138 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) Dichiarazione del Direttore dei Lavori ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 4 comma 1^a del D.P.R. 425 del 22.04.1994 e 7 lettera e) della L.R. 17.12.1996 n° 138 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3) Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale dell'avvenuta presentazione della dichiarazione per l'iscrizione al catasto degli immobili ai sensi dell'art. 52 L. 47/85,
- 4) Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura ai sensi della Delibera di C.C. del nel rispetto delle norme tecniche di cui all'art. 14 della L. 319/76 e di cui all'allegato n° 4 della delibera del Ministro LL.PP. del 04.02.1977 o autorizzazione della Provincia per gli impianti di smaltimento liquami non convogliati in pubblica fognatura ai sensi degli art. 9 e 15 della L. 10.05.1976 n° 319 e dell'allegato n° 5 della Delibera del Ministro Lavori Pubblici LL.PP del 04.02.1977 e successive modifiche ed integrazioni e di eventuali disposizioni regionali.
- 5) Certificato di collaudo, rilasciato dall'autorità competente, o autocertificazione equipollente rilasciata dal Direttore dei Lavori per le attività di cui all'elenco allegato al Decreto del Ministero dell'interno 16/02/1982 (determinazione delle attività soggette alla visita di prevenzione incendi) e per gli impianti di cui all'articolo 1 lettera f (ascensori) legge 05.03.1990 n: 46 (sicurezza degli impianti);
- 6) Ricevute di deposito rilasciate dai competenti Uffici Comunali, delle dichiarazioni di conformità rese ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90, per gli impianti di cui all'articolo 1 delle medesima Legge necessari per l'intervento edilizio eseguito;
- 7) Ricevuta di deposito rilasciata dai competenti Uffici Comunali, della dichiarazione di conformità, resa ai sensi della Legge 10/91 (risparmio energetico) e successivi decreti attuativi;
- 8) Dichiarazione del D.L. in attuazione della L.447/95.
- 9) Collaudo delle opere di urbanizzazione, ovvero dichiarazione di funzionalità, delle opere di urbanizzazione stesse, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, qualora tali opere siano ancora da collaudare.
- 10) Perizia giurata, redatta dal tecnico abilitato, attestante il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere

architettoniche, ai sensi dell'articolo 11.2 del D.P.R. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni.

11) Copia rilasciata dai competenti uffici comunali della autorizzazione all'apertura dell'accesso carraio prevista dalla delibera di C.C. n° adottata ai sensi degli art. 22 e 26 del nuovo codice della strada.

12) Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria comunale.

Ai soli fini del rilascio del certificato di abitabilità, il competente ufficio comunale attesta il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione realizzate dall'autore, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

La documentazione unitamente alla domanda dovrà essere consegnata in duplice copia in un'unica volta, al Responsabile del Procedimento che ne rilascerà una debitamente vistata e controfirmata in segno di ricevimento.

Il certificato di abitabilità sarà rilasciato o assentito tacitamente nei termini di cui all'art. 4 del D.P.R. n° 425 del 22.04.1994.

Prima dell'approvazione della suddetta autorizzazione di abitabilità è vietata l'utilizzazione delle relative unità immobiliari.

L'infrazione eventuale del suddetto divieto comporta denuncia all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934 n. 1265.

Art. 19 – Durata della validità delle convenzioni

Le convenzioni per il rispetto degli obblighi assunti dall'attuatore a partire dalla data di ultimazione lavori, accertata dai competenti organi comunali su espressa richiesta dell'attuatore stesso hanno una durata:

- A) di anni 7 (sette) per le opere di cui al punto c) del precedente art. 1;
- B) di anni 99 (novantanove) per gli interventi che l'operatore si impegna a destinare permanentemente alla locazione o all'assegnazione in godimento (Cooperative a proprietà indivisa);
- C) di anni 20 (venti) per tutti gli altri casi.

Art. 20 – Disposizioni per la disciplina degli interventi di edilizia agevolata realizzati con i finanziamenti di cui L. 17.02.1992 n° 179

La quota di contributo di edilizia agevolata a favore dell'attuatore/operatore viene stabilita dalla Regione (come previsto dal D.M. LL.PP. 5.8.94 di approvazione dei criteri e delle modalità per la definizione del valore dei contributi) e quantificata in via definitiva in base alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento e dei requisiti di reddito degli assegnatari/acquirenti degli alloggi. Le quote vengono integralmente trasferite agli assegnatari/acquirenti e deve essere, nel caso di cessione in proprietà, espressamente riportate nell'atto di acquisto.

1) Norme attuative dell'art. 8 L. 17.2.92, n° 179:

- Qualora, nel corso del periodo minimo iniziale di locazione di 8 anni, un'abitazione si renda disponibile, il recesso del conduttore o per la risoluzione del contratto per sua colpa, l'attuatore è tenuto a sostituire sollecitamente il conduttore con altro in possesso dei requisiti in vigore

per questa tipologia d'intervento, stipulando un contratto di durata uguale al periodo di tempo residuo;

- Alla scadenza dell'ottavo anno di locazione, qualunque sia il tempo trascorso dell'eventuale sostituzione del conduttore di cui sopra, il contratto è risolto di diritto;
- L'attuatore può alienare gli immobili costituenti complessi unitari senza frazionarli anche prima del termine degli otto anni, garantendo la prosecuzione dei contratti di locazione fino alla medesima scadenza;
- Qualora l'alienazione riguardi singole unità immobiliari, l'attuatore, o il suo avente causa è soggetto all'applicazione degli artt. 38 e 39 della L. 27.7.78, n° 392 che disciplinano le modalità da adottare per consentire al conduttore di esercitare la prelazione prevista dall'art. 8, comma 8 L. 179/92. Inoltre le condizioni di vendita, ivi comprese quelle relative al pagamento del prezzo di vendita, notificate al conduttore, dovranno essere quelle applicate al terzo acquirente in caso di rinuncia della prelazione;
- Per tale interventi la presente convenzione comunale deve riprodurre i vincoli che l'attuatore, i suoi aventi causa ed i conduttori o assegnatari devono rispettare ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 8 della L. 179/92.

2) Norme attuative dell'art. 9 della L. 17.2.1992, n° 179:

- Il corrispettivo di godimento o canone di locazione non può essere superiore a quello della presente convenzione (rispetto dei valori previsti dal D.M. 5.8.94 pubblicato nella G.U. 20.8.94 n° 194), con gli aggiornamenti previsti dalla stessa convenzione;
- Sia il deposito cauzionale che i versamenti in acconto sono infruttiferi, salve diverso accordo fra le part;
- Qualora per motivi indipendenti dalla volontà dell'attuatore non sia realizzato, lo stesso deve restituire ai conduttori il deposito cauzionale e gli eventuali versamenti in acconto già corrisposti, maggiorati degli interessi;
- Se il socio assegnatario o il conduttore non provvede al versamento dei canoni e degli acconti, passati ulteriormente 90 gg. Dopo il sollecito per raccomandata, il contratto si intende risolto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile;
- In tutti i casi in cui si verifichi la sostituzione del socio assegnatario o del conduttore con un nuovo soggetto, l'attuatore purchè il nuovo contratto sia efficace, deve trasmettere entro 60 gg. Alla regione e al comune la documentazione necessaria ad ottenere la verifica dei requisiti soggettivi, alla quale si applica la disciplina vigente per tale requisiti alla data di sostituzione;
- Al socio assegnatario conduttore subentrante continua ad applicarsi il canone già praticato al socio o conduttore sostituito, qualunque sia la fascia di reddito di appartenenza;
- Al socio prenotario o al promettente conduttore che decede prima della consegna dell'abitazione ovvero al socio assegnatario o al conduttore che decede prima del trasferimento della proprietà possono subentrare i conviventi aventi titolo e siano in possesso dei requisiti soggettivi per l'edilizia agevolata, per i quali si applicano le disposizioni in materia di successione. Qualora il convivente avente

- titolo al subentro non sia in possesso di tali requisiti soggettivi, è prevista la restituzione delle somme versate dal defunto;
- Trascorso il periodo di assegnazione o in godimento o di locazione previsto dal contratto, l'operatore provvede, nei successivi due mesi, al trasferimento della proprietà dell'abitazione con rogito notarile al socio assegnatario o al conduttore, come stabilito nella presente convenzione;
 - Qualora il trasferimento della proprietà dell'abitazione comprese in uno stesso edificio venga frazionato nel tempo, l'operatore deve assicurarne l'amministrazione fino a quando la maggioranza delle abitazioni restino di sua proprietà o non si siano verificate le condizioni per la costituzione del condominio.

Art. 21 – Facoltà di recesso unilaterale

L'Attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ha facoltà di recesso dalla presente Convenzione subordinatamente al pagamento della quota del costo di costruzione ex art. 6 della L. 10/77, maggiorata degli interessi legali decorrenti dal bimestre successivo alla data di ultimazione dei lavori certificata dall'Amministrazione Comunale. La facoltà di recesso non è prevista per gli attuatori degli interventi di cui al punto c) del precedente art. 1.

Art. 22 – Violazione dei patti - sanzioni

Gli obblighi, vincoli e gli oneri nascenti dalla presente convenzione obbligano, oltre all'attuatore, anche i successori e gli aventi causa a qualunque titolo, che subentreranno nella posizione giuridica dell'attuatore.

Gli accordi che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli sopra indicati sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi.

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

Negli atti di trasferimento degli alloggi, nel periodo di validità della presente convenzione, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e di obbligarsi a non usare o disporre dell'alloggio per usi non consentiti dalla legge di settore, dalla strumentazione urbanistica comunale e dalla convenzione medesima.

Qualora il Comune accerti violazioni delle norme contrattuali relativamente al prezzo di cessione e al canone di locazione o di altre norme contrattuali, l'attuatore è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28.01.1977 n° 10, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità della convenzione, ferme restando le sanzioni previste dal capo 1^a della L. 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Solo per gli interventi di cui al punto c) del precedente art. 1, nel caso di inosservanza degli obblighi di cui al primo periodo del 4° comma dell'art. 9 della L. 94/82, si applicano le sanzioni previste dall'ultimo periodo del medesimo art. 4.

Per gli interventi finanziati con i contributi di edilizia agevolata la convenzione comunale deve prevedere che gli attuatori ed i loro aventi causa siano tenuti a trasmettere allo stesso comune ed alla regione, per

l'intera durata della convenzione, copia dei contratti di alienazione, locazione ed assegnazione, in proprietà o in godimento e dei contratti che comportino la costituzione o il trasferimento di diritti reali sulle medesime abitazioni.

Per tali trasferimenti la ragione o il comune accertano i requisiti soggettivi del nuovo nucleo familiare nonché la conformità dell'atto, pena la revoca e la restituzione, parziale o totale dei contributi concessi con le modalità previste dalle normative vigenti.

Art. 23 – Arbitrato

Le parti espressamente convengono che per ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra di esse, anche in corso d'opera, in ordine alla interpretazione della presente convenzione, sarà esclusivamente competente un collegio arbitrale di tre membri che verranno nominati: uno dai Comuni o loro consorzi, uno dall'attuatore o i suoi aventi causa ed il terzo con funzione di presidente, dal tribunale di

Il collegio arbitrale avrà sede in E giudicherà secondo la norma degli art. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

Art. 24 – Spese di trascrizione

La convenzione o le sue eventuali modifiche e integrazioni, sono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e spese dell'attuatore.

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia di cui al D.P.R. n° 601/73, n° 642/72 e 633/72, nonché quelle previste dall'art. 20 della L. 10/77.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto per intero a macchina, con nastro indelebile, da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conforma qui in fine ed a margine dei fogli con me Notaio

Sottoscrivono.