

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE E LA LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO CONVENZIONATO (EX LEGGE BUCALOSSÌ) AI SENSI DELL'ART.5, COMMA 21, DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Esente bollo ai sensi dell'art.66 – commi 6 bis e 6 ter del D.L 30.08.1993 n.331, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n.427

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI _____

PROVINCIA DI _____

Tra il sig. _____ che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune all'uopo autorizzato con _____ n. _____ in data _____ ;

ed il Signor/Ditta _____ che agisce in atto nella sua qualità di titolare/legale rappresentante della _____ (all'uopo autorizzato con deliberazione dell'Assemblea o di Consiglio di Amministrazione in data _____), che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "Ditta Realizzatrice":

premesso che:

1. La Legge statale 28 gennaio 1977, n. 10 e la Legge regionale di attuazione nr.42 del 9 settembre 1999 stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata.
2. Con deliberazione consiliare n° del è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato
3. In data è stata sottoscritta la convenzione per la disciplina dei rapporti tra il Comune di Schio ed i soggetti attuatori del P.U.A. citato al punto 2, n°... repertorio...., registrata al n° in data ... e trascritta al n° ... in data
4. L'art. 5, comma 21, delle N.T.A. di P.R.G. prevede che all'interno di ogni ambito di perequazione deve essere reperita una quota volumetrica di edilizia convenzionata in base agli indirizzi della delibera di consiglio comunale n° 33 del 16/2/2004 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
5. La convenzione relativa al P.U.A. prevede all'articolo, comma, che la realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata sia regolata da una specifica convenzione approvata dal Comune di Schio, individuandone i contenuti minimi .
6. La volumetria da convenzionare è superiore ai 1200 mc e, pertanto, non ne è ammessa la monetizzazione pur essendo la volumetria da convenzionare inferiore ai 1200 mc, il Consiglio Comunale non ne ha concesso la monetizzazione.
7. La Ditta Realizzatrice ha presentato istanza al Comune avente ad oggetto lavori di per ottenere il permesso di costruire su un lotto di cui è proprietaria;
8. Il dirigente della Direzione Pianificazione del Territorio e Urbanistica commerciale, con determinazione n° del che si allega al presente atto (allegato sub ..), ha attestato la conformità del progetto presentato dalla Ditta Realizzatrice alla

normativa urbanistico – edilizia ed il rispetto dei limiti dimensionali previsti dalla legislazione statale e regionale per gli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata;

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite,
si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1) Premesse

1. La suesposta narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

Art.2) Definizioni e criteri

1. Ai fini della presente convenzione valgono le seguenti definizioni :
 - Per **superficie utile abitabile (Su)** si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. La superficie della scala interna ai vari piani degli alloggi dislocati a più livelli viene computata nella sua proiezione orizzontale,
 - Per **Superficie non residenziale (Snr)** si intende la superficie, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi, quali: logge, balconi, cantinole e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali: androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza.
 - Per **Superfici parcheggi (Sp)** si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti.
 - **La superficie complessiva (Sc)** è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, aumentata del 60 per cento della somma delle superfici non residenziali e delle superfici parcheggi:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

2. La superficie non residenziale (**Snr**) deve essere contenuta entro il 45% della superficie utile:

$$Snr \leq 45\% Su$$

3. La superficie per parcheggi (**Sp**) deve essere contenuta entro il 45% della superficie utile:

$$Sp \leq 45\% Su$$

4. I limiti relativi alla superficie non residenziale e ai parcheggi si intendono riferiti non al singolo alloggio ma al totale della superficie utile dell'organismo abitativo.

Art. 3) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. La Ditta Realizzatrice è proprietaria dell'area individuata nella tavola n° ... identificata al n° ... della delibera di Consiglio Comunale n° ... del ... di approvazione del P.U.A. citato in premessa e individuata in zona Censuaria di -----, Foglio ... mappali della superficie di mq ... circa. La proprietà dell'area è stata acquistata con atto notarile stipulato in data n° di repertorio, registrato al nr° ... in data e trascritto al n° in data
2. La Ditta Realizzatrice intende ottenere il permesso di costruire per realizzare sull'area descritta al comma 1 un intervento edilizio, che preveda la costruzione di n° alloggi/fabbricati per complessivi alloggi ad uso abitazione, in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n° ... di protocollo generale in data, (elaborati grafici identificati ai numeri dalla determina n° ... del ... approvata dal Dirigente della Direzione Pianificazione del Territorio e Urbanistica Commerciale).
3. La Ditta Realizzatrice si impegna a destinare ad edilizia convenzionata gli alloggi indicati con i n° ... negli elaborati grafici di cui al comma 2 identificati ai n° ... e aventi le seguenti caratteristiche:

Alloggio n° superficie complessiva mq

Alloggio n° superficie complessiva mq

Alloggio n° superficie complessiva mq

Totale superficie complessiva mq

Ripartizione percentuale del lotto di pertinenza fra gli alloggi

Alloggio n° superficie di pertinenza mq che corrispondono al %

Alloggio n° superficie di pertinenza mq che corrispondono al %

Alloggio n° superficie di pertinenza mq che corrispondono al %

Totale superficie di pertinenza mq che corrispondono al 100%

4. Il dettaglio di tali dati è riportato nel Capitolato dei lavori da eseguire e dei materiali previsti (identificato al n° nella Determina del Dirigente della Direzione Pianificazione del Territorio e Urbanistica Commerciale richiamata al comma 2)

Art. 4) Esecutori delle opere

1. La Ditta Realizzatrice realizzerà direttamente gli interventi di edilizia convenzionata. La Ditta Realizzatrice realizzerà gli interventi di edilizia convenzionata a mezzo delle seguenti cooperative/impresе edilizie:
.....
.....
2. Con atto pubblico / Con scrittura privata autenticata stipulata in data n. repertorio (allegato sub.) le imprese/le cooperative si sono assunte le

obbligazioni derivanti dalla convenzione del P.U.A citata in premessa. Il Comune di Schio nulla oppone in merito alla scelta di tali soggetti.

Art. 5) Determinazione dei prezzi di cessione

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

Art. 6) Prezzo massimo di prima cessione

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi da costruire, ai fini della sottoscrizione della presente convenzione è determinato dalla somma degli addendi da A1 ad A8.

Costo di costruzione effettivo per metro quadrato dell'alloggio indicato nel *Capitolato dei lavori da eseguire e dei materiali previsti*, presentato dalla Ditta Realizzatrice, **pari a € /mq di superficie complessiva _____**. Tale importo non è superiore al costo teorico base di costruzione stabilito in € 697,22/mq. di superficie complessiva e aggiornato ad € /mq. di superficie complessiva _____ alla data del _____ ai sensi dell'articolo 2, commi 1 e 5, della legge regionale n.42 del 1999 (l'incremento va determinato sulla base delle variazioni del bollettino dei costi per fabbricato di nuova costruzione pubblicate dall'ISTAT, tenendo come base il valore del mese di settembre 1999).

A₁ = Adeguamento del costo effettivo di costruzione rispetto alla particolarità del luogo determinato ai sensi della L.R. n° 42 del 1999.
Calcolo unitario € al metro quadrato.

Tipologia edilizia	Situazione geografica	Abitanti del Comune al 31.12.1998	Caratteristiche costruttive	Tipo di Intervento
A torre – blocco – linea 1,00	Pianura 1,00	1,05	Presenza di qualità aggiunta come definita dalla Giunta Regionale in sede di determinazione dei costi massimi ammissibili per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica 1,15	Nuova costruzione 1,00
A schiera e bifamiliari 1,10	Pendenza dal 5% al 10% 1,05			
Unifamiliare 1,20	Pendenza oltre il 10%..... 1,10		Soglie di risparmio energetico superiori al 15% rispetto al minimo di legge1,05 Riscaldamento con pannelli solari1,05 Struttura per zona sismica 1,05	

A₁ = _____ Euro/ mq di superficie complessiva **x** (scegliere gli opportuni coefficienti fra quelli sopra elencati) ... **x 1 x 1,05 x 1,05 x ...**
x ... x ... x 1 x ...

A₂ = costo reale dell'area

e corrispondente al prezzo in €/mq pattuito con contratto di compravendita dell' area oggetto della presente convenzione. Tale prezzo non dovrà comunque superare il 20% del costo di costruzione definito con la presente convenzione (rif. Art. 18 comma 2 D.P.R. 380/2001).

A₃ = oneri di urbanizzazione

= Importo per mq indicato nella convenzione del P.U.A. **x** $\frac{\text{superficie lotto}}{\text{mq totali di superficie complessiva dell'edificio/i convenzionato/i}}$

N.B. Da togliere, qualora il lotto fosse già urbanizzato. Verrà specificato al punto **A₂**.

A₄ = oneri reali di progettazione

= **A₁ x 8%**

A₅ = spese generali

= **(A₁+ A₂ + A₃) x** fino a massimo 13% (da riconoscere in base alla documentazione giustificativa presentata dalla Ditta Realizzatrice)

A₆ = oneri finanziari

= **(A₁+ A₂ + A₃ + A₅) x** il tasso variabile euribor con scadenza 12 mesi, rilevato dalla federazione bancaria europea e riferito alla data di inizio dei lavori, aumentato di un punto e calcolato sulla somma dei valori di cui ai punti A/1 + A/2 + A/5 per un periodo pari alla durata dei lavori e comunque non superiore a quello della durata del permesso di costruire.

A₇ = utile di costruzione

= **(A₁+ A₂ + A₃ + A₄ + A₅+A₆) x** fino a massimo 10% (da riconoscere in base alla documentazione giustificativa presentata dalla Ditta Realizzatrice)

A₈ = spese promozionali

= **(A₁+ A₂ + A₃ + A₄ + A₅+A₆+A₇) x** fino a massimo 5% (da riconoscere in base alla documentazione giustificativa presentata dalla Ditta Realizzatrice)

Il prezzo a metro quadrato così ottenuto dovrà essere moltiplicato per la superficie commerciale, come da legge, dell'immobile oggetto di vendita o di locazione.

Art. 7) Variazione dei prezzi

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

Art. 8) Aggiornamento dei prezzi

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

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

Art. 9) Canone di locazione

1. Il canone di locazione sarà del tipo concordato con le associazioni di categoria e non potrà essere superiore al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'art.6 superi il 5% rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone. Le eventuali spese condominiali sono liquidate a parte.
2. In alternativa ai contenuti di cui ai commi precedenti, potrà essere prevista anche la locazione con "patto di futura vendita" al prezzo di cessione determinato ai sensi degli articoli 5 e seguenti.

Art. 10) Esonero dalla quota del costo di costruzione, vincoli per la vendita ed il cambio di destinazione d'uso.

1. In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti articoli il Comune esonera la Ditta Realizzatrice dal pagamento del costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.
2. E' vietata l'alienazione degli immobili nei primi cinque anni dalla data del rogito notarile.
3. Qualora l'acquirente, per motivi contingenti, dovesse essere costretto ad alienare l'immobile entro i primi cinque anni, dovrà farne apposita richiesta scritta e motivata all'Amministrazione comunale che ne valuterà l'autorizzazione.
4. Gli alloggi possono essere ceduti esclusivamente a persone fisiche. Tale vincolo ha validità fino alla scadenza della presente convenzione.
5. E' vietato il cambio di destinazione residenziale degli immobili. Tale vincolo ha validità fino alla scadenza della presente convenzione.
6. Decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, i proprietari potranno cedere o locare gli immobili applicando i prezzi liberi di mercato, come previsto dalla Legge del 12 luglio 2011 n. 106.

Art. 11) Individuazione degli acquirenti degli immobili

La Ditta Realizzatrice si impegna sin d'ora a verificare, sotto la sua responsabilità, che la cessione o la locazione degli immobili sia a favore di soggetti che non siano proprietari, usufruttuari o titolari di alcun diritto d'abitazione in tutto il territorio nazionale. E' tuttavia ammessa la proprietà o l'usufrutto di una sola abitazione nel caso in cui sia in corso la procedura di vendita che dovrà essere formalizzata con il relativo rogito prima della sottoscrizione dell'atto notarile della nuova assegnazione.

Art. 12) Destinatari degli impegni

1. Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla Ditta Realizzatrice, anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.
2. I patti che stabiliscono prezzi di cessione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente.
3. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Art.13) Migliorie. Potranno essere apportate modifiche di finiture al capitolato mantenendo comunque il prezzo massimo di cessione come calcolato dalle tabelle da 1 a 8

1. La Ditta Realizzatrice potrà pattuire con gli assegnatari degli alloggi unicamente modifiche alle finiture. Il nuovo prezzo di cessione dell'immobile non dovrà comunque superare il prezzo finale massimo citato nell'art. 6 della presente convenzione.
2. Non sono consentite modifiche delle caratteristiche degli alloggi diverse rispetto a quelle indicate al comma 1, salve quelle necessarie per l'adeguamento degli immobili alla normativa sopravvenuta.

Art. 14) Diritto di prelazione

1. Il Comune, entro trenta giorni dalla comunicazione da parte della Ditta realizzatrice, può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o su una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.) per il conseguimento di obiettivi sociali. Il Comune potrà esercitare il diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine. Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle Cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione degli alloggi ai propri soci.
2. Gli atti successivi alla prima cessione non saranno soggetti al diritto di prelazione da parte del Comune di Schio ma, fino alla scadenza della presente convenzione, le future vendite dovranno essere a favore dei soggetti indicati all'articolo 11.

Art. 15) Clausola sociale

La Ditta Realizzatrice garantisce l'applicazione integrale:

- di tutte le norme contenute nel contratto nazionale di lavoro e negli accordi integrativi, territoriali ed aziendali, per il settore di attività e per la località dove sono eseguiti i lavori;
- di tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, di solidarietà paritetica, previste per i dipendenti dalla vigente normativa;
- delle norme di cui alla legge 12/03/1999 n. 68;
- delle norme in materia di tutela della salute e di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Art. 16) Sanzioni ed obbligazioni a carico della Ditta Realizzatrice inadempiente

1. La Ditta Realizzatrice dovrà fornire idonea garanzia fidejussoria degli obblighi convenzionati con durata fino all'agibilità di tutti gli immobili realizzati. Il massimale della fidejussione dovrà corrispondere al 100% del prezzo indicato dal costo di costruzione del complesso immobiliare come da computo metrico esecutivo. Il massimale di garanzia potrà, in seguito, essere ridotto in proporzionalmente agli atti di cessione sottoscritti.

Art. 17) Spese contrattuali

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Ditta Realizzatrice.
2. Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata ed economica e popolare previste dalla normativa vigente.

Art. 18) Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità per anni 20 (venti).

Art.19) Clausola compromissoria

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente atto, saranno devolute alla cognizione del Tribunale competente.

Schio, _____

Per il comune di Schio _____

Per la Ditta Realizzatrice _____