

Allegato **A)**

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE DI CUI ALL'ART. 25, COMMA 7, DELLA LEGGE
REGIONALE 28 NOVEMBRE 2003, N. 23 PER INTERVENTI DI NUOVA
COSTRUZIONE VOLTI ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALLA
VENDITA O ALL'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA'**

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE DI CUI ALL'ART. 25, COMMA 7, DELLA LEGGE
REGIONALE 28 NOVEMBRE 2003, N. 23 PER INTERVENTI DI NUOVA
COSTRUZIONE VOLTI ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALLA
VENDITA O ALL'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA'**

Convenzione tra il Comune di e.....
per un intervento di nuova costruzione in località per la realizzazione di
alloggi da destinare alla vendita (*se impresa*) o all'assegnazione in proprietà (*se cooperativa*).
L'anno..... il giorno..... del mese di avanti a me
..... sono presenti i Signori:

-, nato ail,
che interviene al presente atto in qualità di del Comune di
.....;

-, nato a il
che interviene a questo atto in qualità di legale rappresentante della
....., successivamente denominata Operatore, con sede in
....., Via, P. IVA C.f.
.....

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale
rogante/notaio sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- a) che con Deliberazione n. _____ del 21 _____il Consiglio Regionale dell'Umbria ha
approvato il Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica _____/_____;
- b) che la Giunta Regionale, con Deliberazione. n. _____ del _____ ha approvato il
Programma operativo annuale _____ definitivo, con il quale è stato individuato l'elenco
degli interventi ammessi a finanziamento;
- c) che, in particolare con la deliberazione di cui sopra all' operatore è stato assegnato un
finanziamento pari ad € per la nuova costruzione di n.....
alloggi, in comune di, località..... da destinare
..... alla vendita (*se impresa*) o all'assegnazione in proprietà (*se
cooperativa*) e riservati a soggetti aventi i requisiti previsti dall'Allegato __), punto __, alla
D.C.R. _____ n. _____;
- d) che in relazione al suddetto intervento, il Comune di, in data
....., ha rilasciato permesso di costruire n.....;
- e) che trovasi depositata agli atti del Comune la seguente documentazione :

- planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento
- copia conforme del progetto e permesso di costruire
- progetto relativo alle opere di urbanizzazione che verranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore;

f) che l'Operatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità e tempi previsti nel successivo art. 5.

Ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Art. 1

CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'operatore, si impegna, in conformità alle disposizioni, contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di cui alla lettera "c" delle premesse con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

L'intervento verrà realizzato sul terreno posto in località del Comune di, di proprietà

Il terreno, oggetto del presente atto, è distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di al foglio n. particella di superficie totale mq.

Il terreno in oggetto è pervenuto all'operatore in virtù dell'atto di, rogito Notaio del Rep. n., registrato in il n° e trascritto in il

L'operatore dichiara di aver preso visione del terreno destinato alla costruzione, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulle onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compreso la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., e si impegna altresì a tenerne conto in sede di progettazione attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

Gli alloggi e gli edifici costruiti in base alla presente convenzione, inclusa l'area sulla quale gli stessi insistono, saranno di esclusiva proprietà dell'operatore e suoi aventi causa.

Art. 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

L'intervento ha per oggetto la realizzazione di n. alloggi per totali mq. di superficie complessiva (S.c.), di cui mq. di superficie utile (S.u.), mq. di superficie non residenziale (S.n.r.) e mq. di superficie parcheggi (S.p.).

Gli alloggi da realizzare dovranno rispettare tutte le caratteristiche qualitative risultanti dal

progetto, ivi comprese quelle aggiuntive connesse alle eventuali maggiorazioni previste in base a quanto stabilito dal Regolamento regionale 9 febbraio 2005, n. 2 e successivi aggiornamenti. Il Direttore dei Lavori verificherà a lavori ultimati la conformità tra le previsioni progettuali iniziali e quelle ad opere ultimate e dovrà rilasciare apposita certificazione. Eventuali migliorie, richieste dagli acquirenti ai sensi del successivo art. 10 non avranno influenza sulla determinazione del contributo concesso dalla Regione.

Art. 4

TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno essere iniziati entro mesi dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione della D.G.R. n. _____ del _____ che ha approvato il Programma operativo annuale _____ definitivo:

ovvero

I lavori sono iniziati il _____, e, quindi entro il termine stabilito dalla D.G.R. n. _____ del _____ che ha approvato il Programma operativo annuale _____ definitivo.

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro _____ mesi (*non più di 24*) dal loro inizio. Eventuali proroghe a tale termine sono concesse dal Comune, previa autorizzazione della Regione, per fatti sopravvenuti e non imputabili all'Operatore, su richiesta di quest'ultimo dettagliatamente motivata.

Art. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

REALIZZAZIONE A CURA E SPESE DELL'OPERATORE

L'operatore si obbliga a realizzare, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 18.02.2004, n. 1, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

(a scomputo totale o parziale)

.....
.....

conformemente al progetto esecutivo approvato dal Comune di, in data, che trovasi depositato agli atti del Comune. I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati contestualmente agli edifici, salvo eventuale proroga relativa agli edifici stessi.

In caso di inosservanza da parte dell'operatore dei termini di ultimazione dei lavori come sopra determinati, l'Amministrazione Comunale provvederà all'incameramento della fidejussione nella misura che si renderà necessaria per eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune. In alternativa a quest'ultimo l'operatore potrà presentare il C.R.E. redatto dal Direttore dei lavori.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali;
- mediante il controllo delle opere, eseguito dai suddetti Uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo o C.R.E. dovrà comunque essere emesso entro 4 (quattro) mesi dalla effettiva ultimazione dei lavori, se accertata la loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

In ogni caso, l'operatore è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice civile. All'emissione del certificato di collaudo o C.R.E., ovvero al trascorrere infruttuoso del termine per esso previsto, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo passeranno automaticamente in proprietà al Comune di, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo l'operatore è obbligato a costituire una fidejussione bancaria/assicurativa, rilasciata da Istituti abilitati, dell'importo di Euro corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

La garanzia fideiussoria è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75 per cento dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, sarà subordinato alla presentazione degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento emesso dal Direttore dei lavori, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione, e dovrà avvenire entro i successivi 30 giorni.

Il Comune provvede a svincolare la fideiussione per l'ammontare residuo, pari al 25 per cento dell'iniziale importo garantito, entro un mese dall'approvazione del collaudo o C.R.E. ovvero al trascorrere infruttuoso del termine per essi previsto. La fidejussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.

Art. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria, previste dal Piano urbanistico generale e dal Piano attuativo al servizio del complesso edilizio oggetto della presente convenzione, saranno realizzate dal Comune nel limite delle proprie competenze istituzionali e della effettiva disponibilità dei mezzi finanziari, tenendo conto delle reali esigenze della popolazione effettivamente insediata nella zona stessa.

Art. 7

OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI E DI SISTEMAZIONE INTERNA AI SINGOLI LOTTI

L'operatore assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto ecc. dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino ai costruendi edifici.

E' altresì a carico dell'operatore la realizzazione delle opere di sistemazione interna a servizio dei fabbricati realizzati quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica telefonica e del gas ubicati all'interno del comparto, così come meglio specificato nel progetto, nel capitolato, nella relazione tecnico- descrittiva.

I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi entro i tempi fissati per la costruzione degli edifici.

Sono a carico dell'acquirente/assegnatario le spese sostenute per l'attivazione della fornitura delle utenze ai singoli alloggi.

Art. 8

(Solo imprese)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di cessione medio-massimo a metro quadrato di superficie complessiva (Sc) delle unità immobiliari, che dal progetto approvato risulta pari a mq. , è determinato in €...../mq, ed è costituito dalle seguenti voci:

- a) €/mqquale costo/valore dell'area da edificare;
- b) €/mq quale costo di costruzione dell'intervento (*determinato in accordo tra il Comune e l'Operatore anche sulla base di apposito computo metrico estimativo*);
- c) €/mqquale costo/incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (*definito sulla base del precedente art. 5, qualora siano realizzate dall'operatore, o dell'applicazione delle tabelle parametriche, nel caso in cui la spesa relativa alle opere già realizzate sia stata sostenuta dal Comune*);
- d) €/mqquale incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria derivanti dall'applicazione delle relative tabelle parametriche;
- e) €/mqper spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, agibilità, regolamento condominiale e la divisione millesimale, accatastamento ecc.) non superiore al 18% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b);
- f) €/mq per oneri di prefinanziamento pari al% (*non superiore allo 0,40% per ogni mese previsto per l'esecuzione dei lavori e, comunque non più di 24 mesi*) del costo

di costruzione di cui alla precedente lettera b).

La superficie complessiva è calcolata con le modalità di cui all'art. 10 del regolamento regionale n. 2 del 9/02/2005.

Qualora intervengano varianti approvate dal Comune, che modifichino la superficie complessiva dell'intervento ovvero il costo delle opere di urbanizzazione primaria, le singole componenti il prezzo di cessione potranno essere aggiornate con specifico atto del Comune che deve essere notificato all'acquirente/assegnatario ed allegato all'atto di acquisto.

Il prezzo di cessione di ogni unità immobiliare è determinato moltiplicando il prezzo medio massimo per la superficie complessiva dell'alloggio. Esso è riferito al piano mediano ideale dell'edificio e potrà pertanto variare, in funzione del piano e dell'esposizione, in misura non superiore e non inferiore al 10% del prezzo medio massimo sopra indicato, fermo restando il prezzo globale dell'edificio.

Art. 8

(Solo cooperative)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il costo di assegnazione in proprietà a metro quadrato di superficie complessiva (Sc) delle unità immobiliari, che dal progetto approvato risulta pari a mq. , è costituito dalle seguenti voci:

- a) costo/valore dell'area da edificare;
- b) costo di costruzione dell'intervento a consuntivo;
- c) costo/incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (definito sulla base del precedente art. 5, qualora siano realizzate dall'operatore, o dell'applicazione delle tabelle parametriche, nel caso in cui la spesa relativa alle opere già realizzate sia stata sostenuta dal Comune);
- d) incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria derivanti dall'applicazione delle relative tabelle parametriche;
- e) costo delle spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, agibilità, regolamento condominiale e la divisione millesimale, accatastamento ecc.) non superiore al 18% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b);
- f) oneri di prefinanziamento pari al% (non superiore allo 0,4% per ogni mese previsto per l'esecuzione dei lavori e, comunque non più di 24 mesi) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

Il costo di assegnazione medio massimo a mq. di superficie complessiva è determinato come somma dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f).

Il costo definitivo di assegnazione di ogni unità immobiliare è determinato a **consuntivo** sulla base delle voci precedenti in misura non superiore al costo sostenuto per la realizzazione

dell'alloggio medesimo. Tale costo potrà variare, in funzione del piano e dell'esposizione, in misura non superiore e non inferiore al 10% del costo sopra indicato, fermo restando il prezzo globale dell'edificio.

La superficie complessiva è calcolata con le modalità di cui all'art. 10 del regolamento regionale n. 2 del 9/02/2005.

Art. 9

MODALITA' DI EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI ALL'OPERATORE

Il contributo assegnato sarà concesso ed erogato dal Comune ovvero dalla Regione secondo le modalità stabilite dalla D.G.R. n. _____ del _____..

Art. 10

CESSIONE/ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi realizzati, fruente di contributo pubblico, devono essere venduti/assegnati in proprietà, con le modalità ed al prezzo stabilito nel precedente art. 8, a soggetti che siano in possesso dei requisiti previsti dall'Allegato ____), punto ____), alla D.C.R. _____, n. _____;

La verifica dei requisiti soggettivi degli acquirenti/assegnatari è effettuata dal Comune ovvero dalla Regione.

E' consentita la vendita/assegnazione delle singole unità immobiliari anche durante il corso dei lavori, fatta salva la verifica finale dell'effettiva superficie dell'alloggio.

A richiesta dell'acquirente/assegnatario possono essere apportate migliorie regolarmente autorizzate e fatturate.

Il costo di tali eventuali migliorie viene sommato al prezzo di cessione degli alloggi come sopra determinato.

Non sono considerate migliorie gli adattamenti della distribuzione interna degli alloggi a particolari esigenze dei nuclei familiari degli acquirenti/assegnatari, purché richiesti prima dell'inizio dei lavori di posa in opera delle pareti divisorie interne e siano compatibili con il progetto approvato e con la normativa edilizia vigente.

L'Operatore ed i suoi aventi causa si obbligano a comunicare al Comune, mediante lettera raccomandata, da far pervenire almeno 10 giorni prima della stipula di ciascun atto di cessione/assegnazione, data, luogo ed ora della stipula stessa, in modo che un rappresentante del Comune possa eventualmente essere presente al fine di constatare la conformità dello stipulando atto alle prescrizioni della presente convenzione.

Nell'atto di cessione deve essere dato atto della presenza dell'Amministrazione comunale o, in sua assenza, devono essere riportati gli estremi della suddetta comunicazione dell'Operatore al Comune.

Art. 11

CONTRIBUTO REGIONALE

Il contributo regionale spettante a ciascun acquirente/assegnatario è determinato in via definitiva

dal Comune o dalla Regione a lavori ultimati in base alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'alloggio e dei requisiti di reddito degli acquirenti/assegnatari medesimi.

L'importo del contributo definitivo sarà comunicato dal Comune o dalla Regione all'acquirente/assegnatario ed è erogato direttamente all'Operatore, pertanto tale importo dovrà essere detratto dal prezzo di vendita/assegnazione dell'alloggio, determinato ai sensi del precedente articolo 8.

Art. 12

VINCOLI SOGGETTIVI

Ai sensi di quanto stabilito dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale, gli acquirenti/assegnatari degli alloggi fruitori di contributo pubblico devono occupare gli alloggi stessi personalmente o a mezzo di parenti entro il secondo grado per non meno di cinque anni dalla data di acquisto. Per lo stesso periodo di tempo né è vietata la vendita o la locazione.

Eventuali deroghe a tale vincolo potranno essere autorizzate dal Comune ovvero dalla Regione, per gravi motivi sopravvenuti dopo l'acquisto, sulla base di quanto stabilito dalla vigente normativa regionale in materia.

In forza del trasferimento di proprietà degli alloggi gli acquirenti/assegnatari e, successivamente i loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica dell'Operatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di vendita/assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite le clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con quanto stabilito dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e dalla convenzione medesima.

Art. 13

DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione vincola l'Operatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 20 anni dalla data di stipulazione.

Art. 14

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 dall'Operatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art. 15

REVOCA DEL CONTRIBUTO ED EVENTUALI SANZIONI

Nel caso in cui l'Operatore non provvede a vendere gli alloggi entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori il Comune/la Regione procede alla revoca e al conseguente recupero del

contributo, maggiorato degli interessi legali, erogato a favore di ciascun alloggio non venduto, pertanto decadono i vincoli gravanti sullo stesso dettati dalla presente convenzione.

L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione ne determinano la risoluzione di diritto.

Nella ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo regionale assegnato all'operatore per l'intervento oggetto della presente convenzione viene revocato dal Comune e conseguentemente l'Operatore dovrà restituire al Comune stesso l'importo, maggiorato degli interessi legali, percepito fino al momento della revoca.

Inoltre, l'Operatore dovrà provvedere al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 23 della L. R. n. 1/2004, nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui all'art. 25 della L. R. n. 1/2004 del 20 (venti) per cento a titolo di penale, oltre agli interessi legali.