

Allegato **B)**

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

Convenzione tra il Comune di e.....
per il recupero di un immobile ubicato in località/via per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita (*se Impresa*) o all'assegnazione in godimento (*se Cooperativa*):
L'anno..... il giorno..... del mese di avanti a me
..... sono presenti i Signori:

- nato a il
..... 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 sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- a) che con Deliberazione n. _____ del _____ 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 il recupero di un edificio ubicato in comune di, località/via con la conseguente realizzazione di n..... alloggi, 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'immobile oggetto dell'intervento;
- copia conforme del progetto e permesso di costruire

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 di recupero riguarda un edificio posto in località del Comune di, di proprietà

L'edificio, oggetto del presente atto, è distinto al NCEU del Comune di al foglio n. particella ed 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 dell'edificio oggetto di intervento e 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

Gli alloggi realizzati 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 il recupero dell'edificio di cui all'art. 2, con la conseguente realizzazione di n. alloggi per totali 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. 8 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 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

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 fino all'edificio oggetto d'intervento.

E' altresì a carico dell'operatore la realizzazione delle opere di sistemazione degli spazi esterni a servizio dei fabbricati recuperati (verde, percorsi pedonali, impianti di illuminazione e di irrigazione)

I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi entro i tempi fissati per il recupero dell'edificio.

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

Art. 6

(Solo imprese)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Ai soli fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi la superficie complessiva è determinata con le modalità stabilite dall'art. 10 del regolamento regionale n. 2 del 9/02/2005 come per gli interventi di nuova costruzione.

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) €/mq quale costo/valore dell'edificio da recuperare;
- b) €/mq quale costo di recupero dell'edificio (*determinato in accordo tra il Comune e l'Operatore anche sulla base di apposito computo metrico estimativo*);
- c) €/mq quale eventuale costo/incidenza delle opere di urbanizzazione primaria;

- d) €/mq quale eventuale incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria derivanti dall'applicazione delle relative tabelle parametriche;
- e) €/mq per 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 recupero di cui alla precedente lettera b);
- f) €/mq per 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 recupero di cui alla precedente lettera b).

Qualora intervengano varianti, approvate dal Comune, che modifichino la superficie complessiva dell'intervento ovvero l'eventuale costo/incidenza 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 sopra indicato 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. 6

(Solo cooperative)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Ai soli fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi la superficie complessiva è determinata con le modalità stabilite dall'art. 10 del regolamento regionale n. 2 del 9/02/2005 come per gli interventi di nuova costruzione.

- a) Il costo di assegnazione medio-massimo a metro quadrato di superficie complessiva (Sc) delle unità immobiliari, che dal progetto approvato risulta pari a mq. , è costituito dalle seguenti voci: costo/valore dell'edificio da recuperare;
- b) quale costo di recupero dell'edificio, a consuntivo;
- c) costo/incidenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria;
- d) eventuale incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 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 recupero 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 recupero 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). Qualora intervengano varianti approvate dal Comune, che modifichino l'eventuale costo delle opere di urbanizzazione primaria ovvero la superficie complessiva dell'intervento, le singole componenti il costo di cessione potranno essere aggiornate.

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.

Art. 7

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. 8

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. 6, a soggetti che sono 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. 9

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 6.

Art. 10

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. 11

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. 12

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. 13

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.