

Allegato **D)**

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 LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

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 LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Convenzione tra il Comune di e.....
per il recupero di un immobile ubicato in località/via per la realizzazione di alloggi da destinare alla

- *locazione a termine, per la durata di anni (8 o 12), a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della L. n. 431/98.*

ovvero

- *locazione permanente a canone concordato ai sensi dell'art. 2 della L. n. 431/98.*

ovvero

- *locazione a proprietà differita, per la durata di 8 anni, con successivo trasferimento della proprietà.*

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 al presente 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 _____ 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 in comune di , località con la conseguente realizzazione di n..... alloggi, da destinare alla locazione 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/via 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, del a rogito Notaio 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 dai locatari, comunque compatibili con il progetto approvato e con la normativa edilizia vigente, 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 E DI SISTEMAZIONE INTERNA AI SINGOLI LOTTI

Sono a carico dell'Operatore gli eventuali oneri inerenti e conseguenti agli 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 del locatario le spese sostenute per l'attivazione della fornitura delle utenze ai singoli alloggi.

Art. 6

DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE E DETERMINAZIONE DEL CANONE

(Se locazione a termine)

Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione a termine per la durata di (8 o 12) anni.

Tale termine decorre dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'intero complesso edilizio. Comunque entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori tutti gli alloggi devono

essere locati pena la revoca del finanziamento concesso sugli alloggi eventualmente non locati e conseguente restituzione dei contributi già erogati, maggiorati degli interessi legali. Alla scadenza del termine gli alloggi possono essere venduti, con diritto di prelazione a favore dei locatari, alle condizioni stabilite nel successivo articolo 8.

(Se locazione permanente a 30 anni)

Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione per la durata di 30 anni. E' ammessa la vendita dell'intero complesso edilizio *(se locazione permanente con vincolo sull'immobile)* o dei singoli alloggi *(se locazione permanente con vincolo sulle risorse)*, alle condizioni stabilite nel successivo art. 8. Entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori tutti gli alloggi devono essere locati pena la revoca del finanziamento concesso sugli alloggi eventualmente non locati e conseguente restituzione dei contributi già erogati, maggiorati degli interessi legali.

(Se locazione a proprietà differita)

Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione per un periodo di almeno 8 anni ed al successivo trasferimento della proprietà ai locatari alle condizioni stabilite nel successivo articolo 8. Il suddetto termine decorre dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'intero complesso edilizio. Comunque entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori tutti gli alloggi devono essere locati pena la revoca del finanziamento concesso sugli alloggi eventualmente non locati e conseguente restituzione dei contributi già erogati, maggiorati degli interessi legali.

Il canone annuo di locazione non può essere superiore a quello concordato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 431/98. Detto canone può essere aggiornato sulla base di quanto stabilito dalla vigente normativa in materia di immobili ad uso abitativo.

Art. 7

MODALITA' DI EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI ALL'OPERATORE

Il Comune di provvede alla concessione e all'erogazione del contributo assegnato dalla Regione Umbria, secondo le modalità stabilite con DGR n. 586 del 22/03/2010.

ovvero (solo per gli interventi del POA 2010)

Il Comune di provvede alla concessione del contributo secondo le modalità stabilite con DGR n. 586 del 22/03/2010 mentre all'erogazione del contributo concesso provvede la Regione ai sensi della DGR n. 1143 del 10/10/2011.

Art. 8

CESSIONE DEGLI ALLOGGI DOPO IL PERIODO DI LOCAZIONE

(Se locazione a termine)

Prima della scadenza del termine fissato per la locazione *(8 o 12 anni)* è ammessa, esclusivamente la vendita dell'intero complesso edilizio, al prezzo a mq. di superficie

complessiva di cui al successivo art. 9, ad unico soggetto il quale ha l'obbligo di mantenere gli alloggi in locazione per il periodo che ancora intercorre fino alla scadenza del termine stesso e di garantire la prosecuzione della locazione a favore del locatario che occupa l'alloggio al momento dell'acquisto. In tale caso il contributo concesso dalla Regione viene detratto dal prezzo di cessione dell'immobile. Sia il contributo che il prezzo di cessione sono rivalutati ai sensi del successivo art. 9.

Terminato il periodo della locazione di *8 o 12 anni*, gli alloggi realizzati potranno essere ceduti a terzi, con diritto di prelazione a favore dei locatari, al prezzo a mq. di superficie complessiva di cui al successivo art. 9, rivalutato secondo quanto stabilito dal medesimo articolo.

L'Operatore dovrà, pertanto, comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R., ai locatari, che in quel momento detengono le unità immobiliari, la volontà di cedere gli alloggi.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita può essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A.R. all'Operatore, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Scaduto invano tale termine, il diritto di prelazione si intende non esercitato.

ovvero

Se locazione permanente per 30 anni

(l'Operatore, prima della sottoscrizione della convenzione, deve optare per il tipo di locazione permanente: con vincolo sull'immobile o con vincolo sulle risorse, pertanto:

(Se locazione permanente per 30 anni, con vincolo sull'immobile)

Gli alloggi realizzati da destinare alla locazione permanente per 30 anni con vincolo sull'immobile non possono essere venduti singolarmente.

E' ammessa, infatti, esclusivamente la vendita dell'intero complesso edilizio ad un unico soggetto il quale ha l'obbligo di mantenere inalterato il vincolo preesistente, concedendo gli alloggi in locazione per il periodo di tempo che ancora intercorre fino alla scadenza del termine di trenta anni.

Il nuovo proprietario ha, altresì, l'obbligo di garantire la prosecuzione della locazione a favore del locatario che occupa l'alloggio al momento dell'acquisto.

Il prezzo di vendita a mq. di superficie complessiva è quello indicato al successivo art. 9, rivalutato secondo quanto stabilito nel medesimo articolo.

Il contributo assegnato dalla Regione ed erogato all'Operatore è rivalutato ai sensi del successivo art. 9 e viene detratto dal prezzo di cessione dell'immobile.

ovvero

(Se locazione permanente con vincolo sulle risorse)

Trascorsi quindici anni, dalla data di ultimazione dei lavori, l'Operatore può vendere contestualmente i singoli alloggi al prezzo a mq. di superficie complessiva di cui al successivo art. 9 e rivalutato secondo quanto stabilito dal medesimo articolo, con diritto di prelazione a favore del locatario. L'Operatore dovrà, pertanto, comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R., ai locatari, che in quel momento detengono le unità immobiliari, la volontà di cedere gli alloggi.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita può essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A.R. all'Operatore, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Scaduto invano tale termine, il diritto di prelazione si intende non esercitato.

Qualora quest'ultimo non intende acquistare deve essere, comunque, garantita la permanenza nell'alloggio condotto in locazione.

L'importo ricavato dalla vendita deve essere interamente reinvestito nell'acquisto, acquisto e recupero o nuova costruzione di altro immobile ubicato nel medesimo Comune e composto da un numero di unità immobiliari pari a quelle vendute da destinare alla locazione per il periodo di tempo che ancora intercorre fino alla scadenza del termine di 30 anni .

Tale reinvestimento deve essere garantito da apposita polizza fidejussoria.

Prima della scadenza del sopra citato termine di 15 anni è ammessa, esclusivamente la vendita dell'intero complesso edilizio, al prezzo a mq. di superficie complessiva di cui al successivo art. 9, ad unico soggetto il quale ha l'obbligo di mantenere gli alloggi in locazione per il periodo che ancora intercorre fino alla scadenza del termine stesso e di garantire la prosecuzione della locazione a favore del locatario che occupa l'alloggio al momento dell'acquisto. In tale caso il contributo concesso dalla Regione viene detratto dal prezzo di cessione dell'immobile. Sia il contributo che il prezzo di cessione sono rivalutati ai sensi del successivo art. 9.

ovvero

(Se locazione a proprietà differita)

Trascorso il periodo della locazione, almeno 8 anni, la proprietà degli alloggi è trasferita ai locatari, ai quali sono stati verificati i requisiti soggettivi stabiliti nell'Allegato ___), punto ___ alla D.C.R. n. _____ del _____ (Piano triennale ____/____).

Al momento della vendita il contributo, originariamente stabilito a favore di ciascun locatario ed erogato all'Operatore, viene detratto dal prezzo di cessione dell'alloggio determinato ai sensi del successivo art. 9.

Sia il contributo che il prezzo di cessione sono rivalutati ai sensi del medesimo art. 9.

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, per gravi motivi sopravvenuti dopo l'acquisto, sulla base di quanto stabilito dalla vigente normativa regionale in materia.

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica dell'Operatore.

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.

Per quanto non diversamente disposto dalla presente convenzione, si applicano le vigenti normative in materia di locazione di immobili ad uso abitativo.

L'Operatore ed i suoi aventi causa si obbligano a comunicare al Comune mediante lettera raccomandata A.R., da far pervenire almeno 10 giorni prima della stipula di ciascun atto di cessione, 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

(Solo imprese)

PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DOPO IL PERIODO DELLA LOCAZIONE

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.

Gli alloggi realizzati ovvero l'intero complesso edilizio possono essere venduti, alle condizioni stabilite nel precedente art. 8, ad un prezzo pari a € /mq di superficie complessiva (Sc).

Tale prezzo di cessione è determinato quale somma delle 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 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;
- 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 superiori 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).

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.

Nel caso intervengano varianti approvate dal Comune, che modifichino la superficie complessiva dell'intervento e/o l'eventuale costo/incidenza delle opere di urbanizzazione, le singole componenti il prezzo di cessione potranno essere aggiornate con apposito provvedimento del Comune che dovrà essere notificato all'acquirente/assegnatario ed allegato all'atto di acquisto.

Qualora, ai sensi del precedente art. 8, sia prevista la rivalutazione del prezzo di cessione sopra indicato e/o del contributo concesso dalla Regione, gli stessi dovranno essere rivalutati in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertato dall'ISTAT, verificatosi tra la data di ultimazione dei lavori (e quella della stipula dell'atto di cessione applicando l'ultimo indice ISTAT pubblicato al momento della stipula dell'atto stesso).

Art. 9

(Solo cooperative)

PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DOPO IL PERIODO DELLA LOCAZIONE

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.

Gli alloggi realizzati ovvero l'intero complesso edilizio possono essere assegnati in proprietà, alle condizioni stabilite nel precedente art. 8, ad un prezzo a mq di superficie complessiva (Sc) determinato a consuntivo, come somma dei costi, di cui alle successive lettere a), b), c), d), e), f), sostenuti per la realizzazione degli alloggi medesimi.

- a) 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) incidenza delle eventuali 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 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).

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.

Qualora, ai sensi del precedente art. 8, sia prevista la rivalutazione del prezzo di cessione sopra indicato e/o del contributo concesso dalla Regione, gli stessi dovranno essere rivalutati in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertato dall'ISTAT, verificatosi tra la data di ultimazione dei lavori e quella della stipula dell'atto di cessione applicando l'ultimo indice ISTAT pubblicato al momento della stipula dell'atto stesso.

Art. 10

REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI

I locatari degli alloggi realizzati devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'Allegato B), punto 2), alla D.C.R. _____ n. _____;

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

Art. 11

DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione vincola il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di 20 (venti) anni dalla data di stipulazione. *(se locazione a termine o a proprietà differita)*

ovvero

per tutto il periodo di locazione (30 anni) *(se locazione permanente con vincolo sull'immobile)*

ovvero

per la durata di 15 (quindici) anni dalla data di ultimazione dei lavori *(se locazione permanente con vincolo sulle risorse)*.

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 abbia provveduto a locare gli alloggi entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori il Comune/la Regione provvede alla revoca e al conseguente recupero del contributo erogato a favore di ciascun alloggio non locato, 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.