

CONVENZIONE PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN AREE ERP CEDUTE IN PROPRIETA' ALL'INTERNO DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PER LE ZONE "C3".

L'anno duemila___, il giorno _____ del mese di _____, in _____, avanti a me _____, non assistito dai testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dai componenti, sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____, domiciliato presso la residenza municipale del Comune di Eraclea (VE), Responsabile dell'Area delle Politiche del Territorio del Comune di Eraclea il quale agisce per nome e per conto del Comune, a ciò designato con provvedimento sindacale n. del _____;

(cooperativa/impresa)

_____, nato a _____ il _____, domiciliato a _____, via _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di _____ e quindi, per conto, nome, vece ed interesse esclusivo dell' " _____ ", con sede legale in _____ via _____ n° _____, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____, che, in estratto autentico, al presente atto si allega sotto la lettera _____, omissane la lettura per volontà delle parti Componenti.

(singoli cittadini o associati)

_____, nato a _____ il _____, residente a _____, via _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto in nome proprio;

PREMESSO

- che il Comune di Eraclea con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata comparto _____ denominato _____ in località _____, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- che sui lotti denominati _____ ricadenti all'interno del Piano Urbanistico Attuativo di cui al precedente comma è prevista la costruzione di edifici a destinazione Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata con tipologia _____;
- che il Comune di Eraclea con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha approvato il "Regolamento per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle zone di nuova espansione "C3" con obbligo di PUA" e contestualmente lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo a realizzare l'intervento ERP, in cui sono specificati gli obblighi e gli oneri a carico dell'assegnatario;
- che il Comune di Eraclea con determinazione del Responsabile dell'Area _____ n. _____ del _____ ha approvato il bando di concorso per l'assegnazione delle aree ad ERP comprese nel PUA _____ a seguito di rinuncia per l'attuazione dell'ERP da parte della ditta lottizzante;
- che in base al vigente "Regolamento per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle zone di nuova espansione "C3" con obbligo di PUA" la Cooperativa/Impresa/il sig. _____ che ha partecipato al bando di cui al comma precedente ha acquisito il/i lotto/i con destinazione ERP n° _____ censito/i al N.C.T. foglio n° _____ mappale/i n° _____ di mq. _____ ricadente/i nel Piano Urbanistico Attuativo comparto _____ con atto del Notaio _____ rep. n° _____ del _____ in data _____;
- che a seguito della stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Eraclea e le ditte _____ proprietarie dei lotti facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo _____ (ad esclusione delle aree con destinazione ERP) stanno realizzando direttamente le opere di urbanizzazione, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire n. _____ del _____;
- che, a seguito dell'esperimento delle procedure di assegnazione di cui al vigente "Regolamento per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle zone di nuova espansione "C3" con obbligo di PUA", la ditta _____ assegnataria del lotto n. _____ ha presentato istanza per il rilascio del permesso di costruire prot. n. _____ del _____ pratica edilizia nr. _____;

che ove per brevità lo richieda, nel corso di questo atto il Comune di Eraclea sarà indicato come "Comune" e la Cooperativa/Impresa/singoli o associati sarà indicata come "ditta richiedente";

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Oggetto della convenzione

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della Legge 28/01/1977, n. 10 e della legge regionale 27/06/1985 n. 61 così come modificata dalla legge regionale 09/09/1999 n° 42 e dal D.P.R. 6/06/2001 n. 380, la "ditta richiedente" si impegna a realizzare un programma edilizio che prevede la costruzione di edificio/i da destinare esclusivamente ad abitazioni di tipo economico e popolare, aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al progetto edilizio acquisito agli atti del Comune al numero _____ di protocollo generale in data _____ che rispetta la previsione del vigente strumento urbanistico generale e che dichiara di essere proprietaria dell'area in diritto di proprietà con destinazione l'Edilizia Residenziale Pubblica sita all'interno del Piano Urbanistico Attuativo _____ di via _____, lotto n. _____, così catastalmente identificato: _____ di mq. _____.

I dati catastali sono desunti dal tipo di frazionamento n. _____, che si allega al presente atto sotto la lettera _____.

(solo per privati) La ditta si impegna a destinare l'erigenda costruzione alla propria abitazione.

Art. 2 - Corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e modalità di pagamento

Le parti prendono atto che, in esecuzione della convenzione urbanistica citata nelle premesse, sono in corso di esecuzione (o sono state già eseguite), da parte delle ditte proprietarie dei lotti del PUA _____ (ad esclusione delle aree con destinazione ERP) le opere di urbanizzazione e che dopo la stipula della presente convenzione, in sede di rilascio del permesso di costruire, avverrà il conguaglio del costo di dette opere, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica sopra citata. Gli oneri di cui al presente articolo saranno determinati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire. E' escluso il conguaglio negativo a carico del "Comune" mentre è fatto salvo l'eventuale conguaglio attivo.

In corrispondenza degli obblighi assunti con i successivi artt. 9-10-11-12 il Comune esonera la "ditta richiedente" al pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

Art. 3 - Termini per la realizzazione delle opere edilizie

La "ditta richiedente" si impegna a dare inizio ai lavori di costruzione entro 1 (uno) anno dalla notifica dell'avviso per il ritiro del permesso di costruire ed ad ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data di scadenza del predetto termine di inizio.

Il certificato di agibilità dei fabbricati verrà rilasciato solo a seguito di collaudo totale con esito favorevole delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica citata nelle premesse.

Art. 4 - Opere di allacciamento ai pubblici servizi

La "ditta richiedente" 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 di urbanizzazione primaria ubicati all'interno dei lotti edificabili fino ai costruendi edifici.

Art. 5 – Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione (solo per cooperative ed imprese).

La "ditta richiedente" si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

Art. 5 – Determinazione dei prezzi di cessione (solo per privati).

La "ditta richiedente" si impegna ad applicare prezzi di cessione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

Art. 6 - Determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio

La "ditta richiedente" si impegna ad applicare un prezzo di prima cessione degli alloggi da costruire per metro quadrato di superficie complessiva che non potrà superare l'importo di €al mq, risultante secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 9 settembre 1999 n. 42 ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla medesima, ai fini del convenzionamento (art. 7 della legge 28/01/1977 n. 10), con la precisazione che le spese generali saranno conteggiate nella misura del (8%), l'utile di costruzione nella misura (5%).



Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, ferme restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Il valore del costo dell'area, richiamato dalla L.R. 42/99, dovrà corrispondere al valore che si desume moltiplicando i mq del lotto ERP per il valore venale unitario (€/mq) assunto per la determinazione dell'ICI/IMU come approvato dalla Giunta Comunale per gli interventi di edilizia diretta in base all'indice di edificabilità (mc/mq). Il calcolo deve essere eseguito per ogni singolo lotto o porzione di esso.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della legge regionale 9 settembre 1999 n. 42 concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

Art. 7 - Variazione dei prezzi di cessione

E' consentita la variazione del prezzo 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 - Aggiornamenti dei prezzi

In caso di cessione successiva, il prezzo degli alloggi, aggiornato in base all'indice 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 0%
- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno

Art. 9 - Alloggi in locazione e relativi canoni (solo per cooperative ed imprese).

La "ditta richiedente" si impegna ad assegnare gli alloggi in locazione solo ed esclusivamente a soggetti di cui alla graduatoria generale predisposta dal "Comune", con un canone determinato in conformità ai criteri stabiliti dalla L.R. 10/96. Le cooperative potranno locare gli alloggi ai propri soci.

Il canone di locazione annuo non potrà essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e sarà rivisto ogniqualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 8 (percentuale di deprezzamento) 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 spese condominiali sono liquidate a parte.

Art. 10 - Assegnazione/cessione degli alloggi

La "ditta richiedente" può assegnare/vendere gli alloggi realizzati sull'area oggetto della presente convenzione al prezzo stabilito dalla convenzione stessa, a soggetti di cui alla graduatoria generale predisposta dal "Comune".

La "ditta richiedente" si impegna a portare a conoscenza dei soci e dei futuri acquirenti della presente convenzione. L'adempimento di tale obbligo dovrà risultare nell'atto di assegnazione/cessione di ogni unità immobiliare.

Prima dell'atto di assegnazione notarile/compravendita degli alloggi ai soci/acquirenti, al fine del rilascio del nulla osta comunale, la "ditta richiedente" dovrà produrre, per ciascun socio/acquirente, dichiarazione sostitutiva d'atto notorio comprovante il possesso dei requisiti indicati nel successivo art. 11.

Il proprietario che ha realizzato l'alloggio per sè o l'assegnatario che acquista l'alloggio, in forza della presente convenzione, non può vendere o locare per un periodo di cinque anni. I termini decorrono per l'alloggio auto-costruito dalla data di agibilità dello stesso e per l'alloggio acquisito dalla data di stipula del rogito notarile.

In deroga a quanto sopra indicato, l'alloggio potrà essere venduto nei primi cinque anni solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, documentati, e previa autorizzazione del comune.

Si elencano di seguito i principali motivi per i quali l'Amministrazione consentirà l'alienazione dell'alloggio:

- trasferimento della residenza (presentazione del certificato di residenza) o della sede di lavoro (definitiva- dichiarazione del datore di lavoro) in comune distante non meno di 50 km dal Comune di Eraclea;
- decesso dell'acquirente, in assenza di comproprietari o cointestatari del contratto di affitto, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione;
- riduzione del reddito familiare tale da comportare una aumentata incidenza del mutuo, a carico dell'interessato, non inferiore al 30%, documentata con produzione di documentazione fiscale ammissibile;
- a seguito di sentenza di separazione legale o divorzio, documentati con presentazione dei provvedimenti giurisdizionali.





Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio ERP, per gli eredi che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti previsti e tale verifica non è nemmeno necessaria in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.

I trasferimenti di proprietà o locazioni successivi ai primi, potranno avvenire solo a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 11 e dovranno avvenire secondo i criteri e le modalità previste nel bando; il prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione sarà verificato dal Comune sulla base di conteggi predisposti dal venditore, in base alle modalità precisate nell'articolo 6 della presente convenzione, oltre che nell'articolo 12 del "Regolamento per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle zone di nuova espansione "C3" con obbligo di PUA".

Quanto sopra dovrà avvenire per tutta la durata della convenzione edilizia. Solamente in caso di bando deserto, o di alloggi vacanti, l'Amministrazione potrà autorizzare, con assenso scritto, la proprietà a reperire autonomamente nuovi soggetti, aventi i requisiti stabiliti.

Qualora trascorsi sei mesi dall'assenso di cui sopra vi siano ancora alloggi vacanti, la proprietà potrà, previo nuovo assenso scritto dell'Amministrazione, assegnare l'alloggio anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti.

Art. 11 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione/cessione e locazione degli alloggi (solo per cooperative/impresе) oppure Requisiti soggettivi per l'assegnazione/cessione degli alloggi (solo per singoli o associati)

Tutti i trasferimenti in proprietà e la locazione (*locazione solo per cooperative/impresе*) potranno avvenire esclusivamente a favore dei soggetti che abbiano i seguenti requisiti:

1. cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea; cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea, purchè siano titolari della carta di soggiorno o regolarmente soggiornanti ed iscritti nelle liste di collocamento o regolarmente soggiornanti che esercitano attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
2. residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Eraclea;
3. non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi, dallo Stato e da altro Ente Pubblico.
4. non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio "adeguato" alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nel comune di Eraclea. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione che, esclusi gli accessori (cucina se inferiore ad una superficie di 14 mq, servizi, ingresso e disimpegni): ha un vano utile per ogni componente della famiglia (con un minimo di due vani e un massimo di cinque vani); non ha parti dell'alloggio in proprietà comune; è stata dichiarata agibile dall'autorità competente;
5. non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma;
6. non occupare senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Per i soggetti che intendono contrarre matrimonio (nubendi) o futuri conviventi, i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati da entrambe. Solo il requisito di cui al punto 2 è sufficiente che sussista per uno solo dei due componenti del nuovo nucleo familiare; vi deve essere l'impegno scritto da parte di entrambi di trasferimento della residenza entro dodici mesi dalla data del certificato di agibilità dell'abitazione,

Per i soggetti comunque titolari di reddito proprio, che intendono accedere alla proprietà o alla locazione dell'alloggio, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dai soggetti medesimi.

(solo per cooperative): I requisiti per i soci delle cooperative dovranno essere posseduti alla data della delibera con cui il Consiglio di amministrazione della cooperativa ha assegnato (individuato o consegnato) l'alloggio. Tale data dovrà risultare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario del Consiglio di amministrazione della cooperativa.

(solo per impresе): I requisiti per gli acquirenti delle Impresе dovranno essere posseduti alla data del preliminare di acquisto dell'alloggio.

Qualora il numero di soggetti presenti in graduatoria, anche a seguito di rinunce pervenute all'impresa assegnataria, non sia sufficiente alla assegnazione di tutti gli alloggi ERP, l'impresa assegnataria, previo assenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà reperire autonomamente altri acquirenti purchè aventi i requisiti di ammissibilità di cui sopra.





Qualora trascorsi sei mesi dall'assenso di cui sopra vi siano ancora alloggi vacanti, la proprietà potrà, previo nuovo assenso scritto dell'Amministrazione, assegnare l'alloggio anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti.

Art. 12 - Clausole per gli atti di assegnazione/cessione e locazione

In forza della assegnazione/cessione degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della "ditta richiedente" relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In ogni atto di trasferimento degli alloggi costruiti sull'area oggetto della presente convenzione, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 C.C..

Copia autentica di ciascun atto comprendente le dette clausole dovrà essere inviato, dal pubblico ufficiale che riceve o autentica tali atti, al Comune, entro 90 giorni da ogni trasferimento.

Il locatore è tenuto ad inviare al Comune copia autentica del contratto di locazione regolarmente registrato entro 90 giorni dalla data di registrazione del contratto stesso.

Alle imprese di costruzione è consentita la stipula di atti preliminari di compravendita.

Art. 13 - Sanzioni

In caso di inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione saranno poste a carico della "ditta richiedente" le seguenti sanzioni e penalità:

a) in caso di inosservanza dei criteri fissati per la determinazione e la revisione degli importi di cessione o locazione degli alloggi a prezzo superiore a quello determinato con i criteri di cui alla presente convenzione verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza oltre al pagamento del corrispondente contributo relativo al costo di costruzione;

b) alla "ditta richiedente" o avente causa in caso di inosservanza dell'obbligo di fornire, su semplice richiesta del Comune, tutta la documentazione (ritenuta necessaria ai fini del controllo del rispetto della convenzione) verrà applicata la penalità di € 250,00= per alloggio.

Tutte le spese pecuniarie previste dal presente articolo si intendono rivalutate annualmente in relazione all'andamento dell'indice ISTAT.

L'applicazione della pena pecuniaria deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione del termine di trenta giorni entro i quali l'interessato può presentare le proprie deduzioni. L'eventuale ordine di pagamento della pena sarà emesso dal Comune, nei successivi trenta giorni.

Il Comune si riserva la facoltà di accertare in qualsiasi momento il rispetto delle clausole della presente convenzione.

In caso di mancata ultimazione degli edifici nei termini previsti, malgrado eventuali proroghe concesse, il Consiglio Comunale con propria delibera ha la facoltà di risolvere il presente atto.

La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale l'operatore può presentare le proprie deduzioni.

Tutte le eventuali spese per la risoluzione medesima saranno a carico dell'operatore stesso.

Art. 15 – Durata della convenzione.

La convenzione vincola la "ditta richiedente" e gli aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 20 (venti) anni dalla data di stipulazione.

Art. 14 - Disposizioni finali

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico della "ditta richiedente".

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata previste dalla normativa vigente.

