

SCHEMA DI  
CONVENZIONE EDILIZIA/ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI  
INTERVENTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI

(ai sensi degli artt. 7 e 8 L. 28 gennaio 1977, n.10 per interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a) della L. R. 9 settembre 1999 n. 42).

PREMESSO CHE:

1. la legge n. 10 del 28/01/1977, stabilisce le modalità e i criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

2. la ditta richiedente, sig. -----, nato a -----, il ----- residente in ----- via ----- ha presentato istanza al comune di Jesolo per ottenere il Permesso di Costruire di un fabbricato residenziale sul lotto di terreno di sua proprietà o legittimamente titolata, sito in comune di Jesolo e così censito al Catasto Terreni:

Comune di Jesolo - Foglio -----

Mappale -----, cl. -----,

ha -----, rd euro -----, ra euro -----;

posto tra i confini con mappale ----- e mappale -----, della superficie reale complessiva da piano di lottizzazione di mq. -----;

nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica convenzionata (di seguito per brevità indicata come: "E.R.P.C.")

3. l'intervento richiesto ricade, per una volumetria urbanistica destinata ad E.R.P.C. di mc.-----, superficie fondiaria da piano di lottizzazione -----, nel lotto N.--- all'interno del Piano denominato -----, approvato con delibera del consiglio comunale N.--- in data -----, sottoposto a variante urbanistica approvata con delibera del consiglio comunale N.--- in data----- e che, quindi, deve essere obbligatoriamente realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata così come previsto dall'art. 39 della l.r. n. 11/2004, dall'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T., dalla l.r. n. 42 del 09/09/1999, dal d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e loro ss.mm., dal regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata, dalle N.T.A. di Piano, come attestato dalla ditta richiedente con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

*(nel caso di ditta individuale)* 4. la ditta richiedente, in cambio dell'esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del Permesso a Costruire commisurato al costo di costruzione, si impegna a portare, nell'alloggio individuato/indicato nel progetto edilizio come <<unità E.R.P.C."-----">>, la residenza entro 18 mesi a far data dal rilascio del permesso/certificato di agibilità e ad applicare, alla medesima unità, prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati;

*(nel caso di società)* 4. la ditta richiedente in cambio dell'esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del Permesso a Costruire commisurato al costo di costruzione, si impegna a cedere gli alloggi individuati nel progetto edilizio come unità E.R.P.C., a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 4 del regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata, i quali a loro volta dovranno portare la residenza entro 18 mesi a far data dal rilascio del certificato di agibilità o atto di compravendita e ad applicare alle medesime unità prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati.

Tutto ciò premesso, la costituita conviene e stipula quanto segue:

ART. 1. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI.

La ditta richiedente, intende ottenere il Permesso di Costruire per realizzare, sull'area, descritta in premessa, che dichiara essere di sua proprietà (ovvero legittimamente titolata), un intervento di edilizia residenziale convenzionata, in conformità al progetto presentato al protocollo comunale in data -----, pratica edilizia nr. --- e che rispetta le previsioni del vigente strumento urbanistico generale e del piano attuativo. La ditta si impegna a destinare ad abitazione principale, l'erigenda costruzione individuata come unità "----" nel progetto edilizio.

La nuova abitazione, corrisponde per caratteristiche e limiti di superficie complessiva, a quelli realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Il nuovo fabbricato, ha le caratteristiche tipologiche e costruttive come di seguito descritto.

*(specificare dettagliatamente nell'atto unilaterale d'obbligo le caratteristiche tipologiche e costruttive del/degli alloggi/i, così come individuate nel progetto per cui è richiesto il permesso a costruire.)*

#### ART. 2. DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE E DEI CANONI DI LOCAZIONE.

La ditta richiedente si impegna ad applicare i prezzi di cessione e i canoni di locazione dell'alloggio E.R.P.C. indicato come unità "-----" nel progetto edilizio, in conformità agli articoli seguenti.

*(per le persone fisiche)* Altresì, la ditta richiedente si impegna a destinare l'alloggio E.R.P.C. come segue:

a. Quello individuato come unità -----, nel progetto edilizio, ad abitazione principale del/la signor/a -----.

b. Quello individuato come unità -----, nel progetto edilizio, ad abitazione principale del/la signor/a -----.

*(per le società)* Altresì, la ditta richiedente si impegna a cedere gli alloggi E.R.P.C., destinati ad abitazione principale, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 4 del regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata, nel rispetto dei valori massimi di vendita riportati nel presente atto d'obbligo, previa richiesta di svincolo al Comune. Anche le vendite successive saranno soggette al diritto di prelazione da parte del Comune per tutta la durata del vincolo.

#### ART. 3. PREZZO DI CESSIONE.

Il prezzo di cessione dell'alloggio E.R.P.C., non potrà superare, per metro quadrato di superficie complessiva, l'importo massimo di euro ----- al mq, come da valutazione del prezzo convenzionale di cessione dell'alloggio, allegato sotto la lettera "-----" al presente atto, salvo aggiornamenti conseguenti al reale costo delle opere di urbanizzazione risultanti dal collaudo finale o ad eventuali incongruenze.

Tale prezzo è determinato, ai fini del convenzionamento, secondo le modalità stabilite dalla l.r. n. 42, del 09/09/1999, e in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato "C".

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, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo massimo di cessione per ciascun alloggio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della l.r. n. 42, del 09/09/1999 concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici e quella specificata nel regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata

#### ART. 4. VARIAZIONE DEI PREZZI.

È consentita la variazione del prezzo di prima cessione dell'alloggio 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. 5. AGGIORNAMENTO DEI PREZZI.

In caso di cessione successiva, il prezzo dell'alloggio, se aggiornato su base Istat dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

1. da 0 (zero) a 5 (cinque) anni: 0% (zero per cento);
2. oltre 5 (cinque) e fino a 10 (dieci) anni: 0,2% (zero virgola due per cento) all'anno (il calcolo viene effettuato a partire dalla data di agibilità);
3. oltre 10 (dieci) e fino a 20 (venti) anni: 0,3% (zero virgola tre per cento) all'anno (il calcolo viene effettuato a partire dalla data di agibilità).

#### ART. 6. CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione non deve superare il 3% (tre per cento) del prezzo di cessione.

Qualora vi siano delle spese condominiali, queste, sono liquidate a parte e non sono conteggiate nel limite del precedente comma.

#### ART. 7. ESONERO DALLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti articoli 3, 4, 5 e 6, il Comune esonera la ditta richiedente dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del Permesso a Costruire commisurata al costo di costruzione.

#### ART. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La ditta richiedente si impegna a sostenere i costi delle opere di urbanizzazione primaria in conformità a quanto dichiarato nella convenzione urbanistica stipulata in data -----, al repertorio n.-----, raccolta n. ----, seguendo le caratteristiche tecniche ed esecutive, definite negli elaborati di progetto del P.U.A., nonché secondo le prescrizioni dell'eventuale disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere stesse.

#### ART. 9. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente art. 8, il Comune esonera la ditta richiedente dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

#### ART. 10. CESSIONE DEGLI ALLOGGI.

La ditta richiedente si impegna a portare a conoscenza del soggetto acquirente la presente convenzione edilizia/atto unilaterale d'obbligo. L'adempimento di tale obbligo dovrà risultare nell'atto di cessione di ogni unità immobiliare.

La vendita dell'alloggio è subordinata alla richiesta di svincolo al diritto di prelazione al Comune.

#### ART. 11. DESTINATARI DEGLI IMPEGNI.

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica del -----, al repertorio n.-----, raccolta n. ----, e dalla presente convenzione edilizia/atto unilaterale d'obbligo, impegnano oltre alla ditta richiedente, anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

#### ART. 12. DIRITTO DI PRELAZIONE.

Il Comune, entro novanta giorni dalla comunicazione delle proposte di cessione della ditta richiedente, pervenute al protocollo del comune di Jesolo, può esercitare il diritto di prelazione per sé o a favore di soggetti indicati/individuati dal Comune stesso, attraverso bandi pubblici o con altre modalità, sugli alloggi e terreni in questione, per il conseguimento di obiettivi sociali.

L'autorizzazione alla vendita sarà concessa, previa delibera di giunta comunale, qualora, entro il termine dei 90 giorni, non sia stato individuato alcun soggetto interessato all'acquisto.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

#### ART. 13. SANZIONI A CARICO DELLA DITTA INADEMPIENTE.

Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative ai contratti e, in particolare, di quelle concernenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, il richiedente è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n.10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n.61 concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio del Permesso a Costruire commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità.

Ferme restando le sanzioni previste da altre disposizioni normative, si applicano quelle previste: dall'art. 31 della l. n. 1150/1942, dalla l. n. 10 del 28/01/1977, dall'art. 12 del regolamento per la gestione delle aree e degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata e loro ss.mm.

#### ART. 14. SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della ditta richiedente. Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata previste dalla normativa vigente.

#### ART. 15. DURATA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA/ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

La presente convenzione edilizia/atto unilaterale d'obbligo ha validità per anni 20 (venti), a decorrere dalla data di sottoscrizione.