CONVENZIONE TIPO
CONVENZIONE EDILIZIA/ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI
ai sensi della L.R. n. 42/1999, art. 1, com. 1, lett. a) e dell'art. 18, DPR n. 380/2001.

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. di mc……, superficie fondiaria da piano di lottizzazione mq. ..……, 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.V. n. 11/2004, dall'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T., dalla L.R.V. n. 42 del 09.09.1999, dal D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e loro ss.mm.ii, dal vigente regolamento ERP, dalle N.T.A. di Piano, come attestato dalla ditta richiedente con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

(per 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."……..", la residenza entro 6 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;
(oppure *per società)*
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 al titolo II, capi III e IV del vigente regolamento ERP, i quali a loro volta dovranno portare la residenza entro 6 mesi a far data dal rilascio del certificato di agibilità o dall'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 …….., di cui a pratica edilizia nr. ……., che rispetta le previsioni del vigente strumento urbanistico generale e del piano urbanistico 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 dì superficie complessiva, a quelli realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica.
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 alloggio/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. indicato come unità "----------'' nel progetto edilizio, in conformità agli articoli seguenti.
(persona fisica)
Altresì, la ditta richiedente si impegna a destinare l'alloggio E.R.P. individuato come unità ……......, nel progetto edilizio, ad abitazione principale, per sé stesso/a.
(società)
Altresì, la ditta richiedente si impegna a cedere gli alloggi in E.R.P., ai soggetti aventi i requisiti di cui al titolo II, capi III e IV del vigente regolamento, attraverso bandi ad evidenza pubblica, 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.
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 vigente regolamento ERP.

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);
4. oltre 20 (venti) e fino a 30 (trenta) anni: 0,5% (zero virgola quattro 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.
Eventuali spese condominiali 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 di costruzione 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 al provvedimento di rinuncia al diritto di prelazione da parte del Comune, secondo le modalità del vigente regolamento ERP.

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.
In caso di vendita degli immobili, il Comune può esercitare il diritto di prelazione mediante delibera giuntale. Tale prelazione può essere esercitata solo per motivate esigenze abitative. Decorsi 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'istanza senza che ci sia una espressione di volontà da parte della giunta, il silenzio si configura come una rinuncia al diritto di prelazione. In caso di rinuncia al diritto di prelazione espressa o tacita, il Comune avvia la ricerca di un soggetto beneficiario, applicando le medesime regole di cui al titolo II, cap. III e IV, del vigente regolamento.
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, e/o altro, il richiedente è tenuto al pagamento di quanto non espressamente previsto nel presente regolamento ma che si rinvia alla normativa vigente.
Tuti i riferimenti contenuti nel presente regolamento si intendono di natura dinamica e mobile. Pertanto, la modifica di norme legislative e disposizioni vigenti richiamate nel testo, anche se in modo non puntuale, o comunque l'emanazione di nuove in sostituzione di quelle richiamate, implicherà la loro immediata applicazione, con adeguamento automatico delle presenti disposizioni.
Le norme del presente regolamento si intendono altresì modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti, oppure di mutati orientamenti giurisprudenziali, che trovano quindi diretta applicazione.

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 30 (trenta), a decorrere dalla data di sottoscrizione.