

## **Allegato C**

### **Schema convenzione edilizia convenzionata**

REPERTORIO N. \_\_\_\_\_ MATRICE N. \_\_\_\_\_  
**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA E LA SOC.**  
**..... PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA**  
**ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 31/2002**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di .....

In San Lazzaro di Savena (BO) Piazza Bracci n. 1.

Avanti a me dottor ....., Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna, sono presenti i signori:

..... domiciliato per la carica presso la sede del Comune che rappresenta, la quale interviene al presente atto nella sua veste di ....., in rappresentanza del:

**"COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA"** con sede in San Lazzaro di Savena (BO) Piazza Bracci n. 1, codice fiscale: 00754830377, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n. .... del .....

e

.....  
soggetto attuatore

Premesso:

1. che il Soggetto Attuatore, ha acquisito un terreno edificabile in Comune di San Lazzaro di Savena costituente il comparto edificatorio denominato .....

2. che con deliberazione n. .... del ..... il piano particolareggiato di iniziativa privata ..... è stato approvato dal Consiglio Comunale.

4. che il Soggetto Attuatore intende convenzionarsi ai sensi degli artt. 30 e 31 della legge regionale n. 31/2002, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi da realizzare, prezzi di vendita o canoni di locazione come determinati dalla presente convenzione redatta ai sensi della citata legge;

5. che, per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 27 della legge regionale n. 31/2002 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese per opere di urbanizzazione così come indicato nei successivi articoli;

**(ovvero)**

6. che il Soggetto Attuatore, come previsto dalla delibera di approvazione del PUA, intende avvalersi della facoltà di presentare Denuncia di Inizio Attività quale titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento sull'area di proprietà;

7. che l'area oggetto di intervento è distinta al Catasto terreni come segue:

Comune di San Lazzaro di Savena – foglio n. ....

Ciò premesso le parti convengono quanto segue:

**Art. 1**

**Conferma delle premesse.**

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

## **Art. 2**

### **Oggetto della convenzione.**

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il numero totale degli alloggi da realizzare, tutti convenzionati, indicato negli elaborati di progetto è pari a n. ....

Il terreno oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto Attuatore in seguito a .....

Il Soggetto Attuatore garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto iscrizioni ipotecarie connesse ad operazioni di finanziamento necessarie a provvedere all'acquisto del terreno stesso ed alla costruzione degli immobili oggetto della presente convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi acquirenti/assegnatari (aventi causa) degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

## **Art. 3**

### **Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in proprietà, devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16, ultimo comma e dall'art. 43 della legge 5/8/78, n. 457, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

## **Art. 4**

### **Termine di inizio e ultimazione dei lavori.**

I lavori di costruzione degli edifici dovranno essere iniziati a seguito del rilascio del permesso di costruire (ovvero non prima di 30 (trenta) giorni dalla presentazione al Comune della denuncia di inizio attività) da presentarsi entro ..... dalla firma della presente convenzione.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del predetto titolo abilitativo.

Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà dell'operatore, appositamente documentati.

## **Art. 5**

### **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Urbanizzazione primaria:

Le opere di urbanizzazione primaria, con le relative garanzie, sono disciplinate dall'apposita convenzione urbanistica in data ..... repertorio ..... stipulata fra il Comune di San Lazzaro di Savena ed il Soggetto Attuatore come sopra individuato.

Sulla base della suddetta convenzione il costo delle opere di urbanizzazione primaria gravante sull'intervento edilizio oggetto della presente convenzione è di euro ..... (.....).

#### **Opere di allacciamento ai pubblici servizi:**

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 31 della legge regionale 47/78 e sue modifiche, il Soggetto Attuatore assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, eccetera, per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino ai costruendi edifici, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori dei pubblici servizi e forniture, con obbligo di concedere servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione dei pubblici servizi.

#### **Urbanizzazione secondaria**

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria e quantificato in Euro ..... (.....) ai sensi della delibera ....., Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma rateizzata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale.

### **Art. 6**

#### **Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.**

Il valore complessivo degli alloggi, riferito alla data del ..... ed alla superficie complessiva Sc, al netto dell' IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) Euro ..... (.....) quale valore reale dell'area.

b) Euro..... (.....) quale costo di costruzione

c) Euro ..... ( .....) quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n.....,

d) Euro ..... (..... ) per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc... pari al % dei costi di cui alle precedenti lettere a),b),c).

Il costo complessivo della costruzione ammonta a Euro ..... (.....)

La superficie utile dell'intervento è di mq .....

La superficie complessiva è definita in mq .....

## **Art. 7**

### **Prezzo iniziale di cessione degli alloggi.**

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 6 per la Superficie complessiva Sc, è fissato in Euro ..... (.....) al mq di Sc.

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio, in misura non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui all'articolo precedente.

Il suddetto prezzo di cessione viene previsto secondo i criteri indicati nel successivo articolo, a fronte del piano dei pagamenti così definito:

30% (trenta per cento) inizio lavori o prenotazione

15% (quindici per cento) inizio primo solaio

15% (quindici per cento) inizio copertura

15% (quindici per cento) inizio pavimenti

15% (quindici per cento) inizio montaggio infissi esterni

10% (dieci per cento) consegna alloggio

I ritardati pagamenti saranno gravati da una maggiorazione pari al tasso ufficiale di sconto.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

A richiesta dell'acquirente e/o in dipendenza di sopravvenute normative in campo edile e previa comunicazione al Comune, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie e/o adattamenti, a condizione che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% (dieci per cento) del costo stesso.

## **Art. 8**

### **Revisione del prezzo degli alloggi.**

In caso di vendita successiva alla prima, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è così aggiornato:

1) rivalutazione del prezzo aggiornato dalla data di consegna dell'alloggio, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data della successiva vendita;

2) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), dell'art. 31 della Legge 457/78.

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui al punto 1) del presente articolo, si applicano anche nel caso di alloggi, per i quali non siano intervenuti né preliminare di

vendita, né delibera di assegnazione, venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori.

## **Art. 9**

### **Vincoli e requisiti soggettivi.**

Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto/consegna.

Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dal Comune di San Lazzaro di Savena, ai sensi della vigente normativa, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi.

Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere e accettare la presente 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 vigenti al momento del trasferimento stesso.

Gli assegnatari e gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata, ed in particolare non dovranno essere titolari, essi stessi o i membri del proprio nucleo familiare, nell'ambito della provincia di Bologna, del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un alloggio idoneo alle esigenze del proprio nucleo familiare.

In caso di cessione degli alloggi durante il periodo di vigenza della convenzione è fatto obbligo al cedente di informare, a mezzo di lettera raccomandata con r.r. l'Amministrazione Comunale e la società realizzatrice, in qualità di Soggetto Attuatore, dell'intenzione di cedere l'alloggio.

Nel qual caso, il Comune in primis ed il Soggetto Attuatore, hanno 60 (sessanta) giorni di tempo per far valere il diritto di prelazione, individuando il soggetto che subentrerà nell'acquisto dell'alloggio in loro vece. La determinazione del prezzo di vendita sarà regolata dalle modalità di aggiornamento del P.I.C.A. previsto nella convenzione.

## **Art. 10**

### **Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica.**

Il canone annuo massimo di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura pari al .....% del prezzo di cessione dell'alloggio, stabilito ed aggiornato ai sensi dei precedenti artt. 6 - 7 - 8.

Il canone determinato ai sensi del comma precedente non comprende le spese condominiali e gli altri oneri posti a carico del locatario.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

#### **Art. 11**

##### **Durata della convenzione.**

La convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni ..... (.....) dalla data della stipulazione.

#### **Art. 12**

##### **Trascrizione della convenzione.**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche verranno trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del Soggetto Attuatore.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

#### **Art. 13**

##### **Controlli e sanzioni.**

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui alla presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 31 - comma 4 della legge regionale n. 31/2002.

L'annullamento o la decadenza del titolo abilitativo, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, determinano la risoluzione del diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per la colpa del Soggetto Attuatore, il contributo dei cui all'art. 27 della legge regionale 31/2002, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui art. 29 della legge regionale n. 31/2002, del 100% (cento per cento) a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Io Notaio ho letto ai comparenti che lo hanno approvato il presente atto, scritto

.....

F.to .....

F.to .....