

Convenzione Tipo per E.R.P.

ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001
e della Legge Regionale n. 42/1999

per interventi di nuova edificazione
nelle lottizzazioni con volumetria superiore a 10.000 mc

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 11.03.2002

modificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 03.06.2002 e

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 28.11.2003

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 16.06.2008

Indice

Premesse

Art. 1) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Art. 2) Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

Art. 3) Prezzo di prima cessione

Art. 4) Variazione dei prezzi

Art. 5) Aggiornamento dei prezzi

Art. 6) Canone di locazione

Art. 7) Esonero dalla quota del costo di costruzione

Art. 8) Interventi di urbanizzazione

Art. 9) Esonero dagli oneri di urbanizzazione

Art. 10) Destinatari degli impegni

Art. 11) Diritto di prelazione

Art. 12) Requisiti soggettivi degli assegnatari

Art. 13) Sanzioni pecuniarie a carico del concessionario inadempiente

Art. 14) Spese contrattuali

Art. 15) Adeguamento delle clausole

Art. 16) Durata della convenzione

CONVENZIONE TIPO

ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e della Legge Regionale n. 42/1999

secondo lo schema approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 28.11.2003

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MARTELLAGO PROVINCIA DI VENEZIA

Tra il Signor _____ che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Assetto del Territorio del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva a tutti gli effetti;

e il Signor _____ che agisce in atto nella sua qualità di _____ (ovvero di legale rappresentate della ditta _____ all'uopo autorizzato con deliberazione dell'Assemblea o di Consiglio di Amministrazione in data _____), che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "ditta concessionaria":

premesse che:

- il Comune di Martellago è dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 2005/2000 e successive varianti approvate/adottate alla data odierna;
- l'attuazione delle lottizzazioni con volumetria superiore a 10.000 mc previste dal suddetto PRG, implica la destinazione di alcune aree all'Edilizia Residenziale Pubblica, convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e della legge regionale n. 42/1999 di attuazione, le quali stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;
- con deliberazioni di Consiglio n. 8 del 01.02.2002, n. 30 del 03.06.2002 e n. 75 del 28.11.2003 e n. del 16.6.2008 è stato approvato il "*Regolamento per la realizzazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica*";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 11.03.2002, n. 30 del 03.06.2002 e n. 75 del 28.11.2003, è stato approvato lo schema della presente convenzione;
- la ditta concessionaria ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su di un'area destinata all'edilizia convenzionata facente parte del Piano di Lottizzazione _____ regolarmente approvato, della quale è proprietaria o legittimamente titolata, (*se del caso, aggiungere: a seguito delle procedure di assegnazione messe in atto dal Comune di Martellago con apposito Bando*);
- la ditta concessionaria si è dichiarata disposta a impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo quanto previsto nella presente convenzione (*se del caso, aggiungere e precisamente con un ribasso del% sul lotto n. e del*

.....% sul lotto n. rispetto al prezzo di vendita degli alloggi calcolato in base ai parametri stabiliti dalla suddetta Legge Regionale n. 42/1999);

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

La ditta concessionaria, che intende ottenere il Permesso di costruire per realizzare sull'area censita al Foglio _____ mappali _____ della superficie di mq. _____ circa (lotto n. ____ del Piano di Lottizzazione _____), evidenziata con perimetro di colore _____ nella planimetria in allegato _____, un programma edilizio, che prevede la costruzione di n. _____ fabbricati ad uso abitazione, in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. _____ di protocollo generale in data _____ (Pratica Edilizia n _____), dichiara di essere proprietaria (ovvero legittimamente titolata) dell'area sopradescritta e si impegna a destinare le erigende costruzioni ad abitazioni.

Tali abitazioni corrispondono, per caratteristiche e limiti di superficie complessiva a quelli realizzati in regime di edilizia residenziale agevolata.

Tali costruzioni hanno le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dall'allegata relazione tecnica Sub. _____*)

**Sono da specificare dettagliatamente nella convenzione le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, così come individuate nel progetto per cui è richiesto il Permesso di costruire. Si tenga conto che la tipologia costruttiva può riguardare edifici a torre, in linea, a schiera o unifamiliari. Gli alloggi devono essere compresi tra le classi dalla prima alla decima previste dall'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici. Deve altresì essere prevista l'utilizzazione totale della volumetria consentita dalla normativa urbanistica con la tolleranza in meno fino al 20 per cento.*

Se del caso, aggiungere

La ditta concessionaria, che per ottenere l'assegnazione del lotto di cui trattasi in base all'apposito Bando ha dichiarato di impegnarsi ad introdurre nell'edificazione le caratteristiche costruttive di cui alla colonna 4 della Tabella 1, allegato C alla L.R. n. 42/1999 (e precisamente "presenza di qualità aggiuntiva", "soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge", "riscaldamento con pannelli solari"), conferma formalmente i suddetti impegni.

Art. 2) Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

La ditta concessionaria si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità ai seguenti articoli 3, 4, 5 e 6.

Art. 3) Prezzo di prima cessione

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito al _____ non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva superare gli Euro _____ per il lotto n. ed Euro _____ per il lotto n.

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla L.R. n. 42/1999, ai fini del convenzionamento

se del caso, aggiungere

applicando rispettivamente un ribasso del% e del% rispetto al prezzo tabellare.

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 medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo. Pertanto il prezzo effettivo delle singole unità è quello riportato nel prospetto allegato

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

Art. 4) Variazione dei prezzi

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. 5) Aggiornamento dei prezzi

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base 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. 6) Canone di locazione

Il canone di locazione annuo è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 5 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

(se del caso aggiungere) Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Art. 7) Esonero dalla quota del costo di costruzione

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti artt. 3-4-5 e 6 il Comune esonera la ditta concessionaria dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del Permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

Art. 8) Interventi di urbanizzazione

La ditta concessionaria si impegna a dare attuazione, per quanto di sua spettanza, a quanto previsto nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con atto in data _____, n. _____ di repertorio del Notaio _____ di _____ (registrato a Mestre il _____ al n. _____, _____, trascritto a Venezia il _____), ben nota alle parti.

Art. 9) Esonero dagli oneri di urbanizzazione

In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente art. 8, il Comune esonera la ditta concessionaria dal pagamento della parte di contributo per il rilascio del Permesso di costruire commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione, con le modalità descritte nella sopra citata Convenzione di Lottizzazione.

Art. 10) Destinatari degli impegni

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla ditta concessionaria, anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

La ditta concessionaria si impegna a portare a conoscenza dei futuri acquirenti la presente convenzione. L'adempimento di tale obbligo dovrà risultare nell'atto di cessione di ogni unità immobiliare.

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. 11) Diritto di prelazione – criteri per l'assegnazione degli alloggi

Per ogni proposta di cessione (vendita o locazione) delle unità edilizie la ditta concessionaria deve chiedere al Comune se lo stesso intende esercitare il diritto di prelazione. Il Comune entro 30 giorni dalla proposta, può comunicare l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione per il conseguimento di obiettivi sociali; il diritto di prelazione potrà essere esercitato per sé o per terzi. Nei successivi 60 giorni l'Amministrazione Comunale si riserva di reperire i nominativi degli aspiranti acquirenti/locatari tramite avvisi e/o bandi e di fornire l'elenco con i nominativi degli aspiranti acquirenti/locatari alla ditta concessionaria.

L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente il primo termine di 30 giorni.

La ditta avrà l'obbligo di attendere almeno 15 giorni dopo il pervenimento della comunicazione della graduatoria degli aspiranti acquirenti/locatari, prima di inviare lettera di offerta delle singole unità immobiliari ai soggetti indicati dal Comune; durante questi 15 giorni i soggetti indicati dal Comune potranno visionare i progetti relativi alle abitazioni da edificare in precedenza depositati a cura della ditta presso l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune.

La lettera di offerta conterrà tutte le unità immobiliari e i relativi prezzi determinati a termine di convenzione, con avvertimento che la facoltà di scelta spetterà ai classificati secondo l'ordine della graduatoria e che pertanto occorre indicare l'ordine di preferenza in relazione a tutte le unità immobiliari offerte e oggetto della convenzione. I soggetti indicati dal Comune dovranno dare la propria adesione all'offerta prospettata come sopra, indicando con precisione tutti gli elementi a pena di decadenza, entro e non oltre 10 gg. dal ricevimento della stessa, mediante comunicazione scritta indirizzata alla ditta e per conoscenza in copia al Comune di Martellago, spedita con raccomandata a/r entro il termine sopramenzionato, utilizzando obbligatoriamente il modello di comunicazione approvato dal Comune; decorsi i quali, senza che essi abbiano espresso la propria adesione all'offerta, essi saranno considerati rinunciatari a tutti gli effetti.

La ditta concessionaria deve, su richiesta del Comune, esibire la prova dell'accoglimento o meno dell'offerta di vendita/locazione delle unità edilizie agli aspiranti acquirenti/locatari di cui al suddetto elenco. Le proposte di vendita e le note di accettazione/rifiuto da parte dell'aspirante acquirente/locatario dovranno essere redatte su modelli approvati dall'Amministrazione Comunale. *(in prima applicazione vedi allegati alla delib. G.C. n. del)*

Le unità edilizie che non dovessero essere assegnate ai soggetti di cui al predetto elenco, dovranno essere offerte prioritariamente a soggetti aventi, alla data di trasferimento dell'immobile, i requisiti soggettivi richiesti dalla legislazione vigente in materia di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata di cui al successivo art. 12.

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

Prima dell'atto di compravendita degli alloggi agli acquirenti (che dovrà avvenire entro 2 anni dalla data di ultimazione dei lavori), la ditta concessionaria dovrà produrre per ciascun acquirente, dichiarazione sostitutiva d'atto notorio comprovante il possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla legislazione vigente in materia di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

Dopo la prima compravendita dell'alloggio è vietata la successiva locazione e vendita per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto.

Prima dei cinque anni la vendita o la locazione dell'alloggio potrà avvenire, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, previa autorizzazione comunale.

Per tutta la durata della presente convenzione, anche dopo la prima cessione/assegnazione, l'alloggio dovrà essere alienato a favore di soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legislazione vigente in materia di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata di cui al successivo art. 12, che saranno accertati, previa richiesta, dal Comune e al prezzo calcolato secondo le modalità indicate nell'art. 5.

Gli alloggi destinati alla locazione, risultano identificati nella planimetria allegata ..., unitamente al relativo canone di locazione annuo.

In particolare, per le locazioni valgono le seguenti prescrizioni:

- sia depositata, a cura del locatore, copia del contratto presso gli uffici comunali;
- sia consegnata al conduttore la documentazione relativa alla certificazione di accertamento del canone di locazione convenzionato e copia delle planimetrie catastali dell'unità edilizia;
- è vietata in ogni caso la sublocazione totale o parziale dell'unità edilizia.

se del caso, aggiungere La ditta concessionaria, che per ottenere l'assegnazione del lotto di cui trattasi in base all'apposito Bando, ha dichiarato di impegnarsi alla locazione secondo il periodo stabilito in base all'apposito Regolamento ERP, a soggetti che il Comune si riserva di comunicare, qui conferma il suddetto impegno. E precisamente *spiegare i termini dell'impegno*

Art. 12) Requisiti soggettivi degli assegnatari

Tutti i trasferimenti di proprietà e le locazioni delle unità edilizie oggetto della presente convenzione potranno avvenire esclusivamente a favore dei soggetti che abbiano i requisiti, ai sensi della Circolare Regionale n. 10 del 22.06.2001 (B.U.R. n. 35 del 17.04.2001), e precisamente:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea purchè:
 - titolare della carta di soggiorno;
 - oppure regolarmente soggiornante ed iscritto nelle liste di collocamento;
 - oppure regolarmente soggiornante che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Martellago; in luogo del requisito della residenza l'interessato può presentare una dichiarazione sostitutiva, nella quale dichiara l'intenzione di fissare la residenza stessa nel Comune non oltre sei mesi dalla data di certificazione di agibilità dell'alloggio da realizzare nell'area; l'interessato s'impegna in ogni caso a presentare successivamente il certificato di residenza al notaio davanti al quale viene firmato l'atto di acquisto;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato in uno dei Comuni della Regione Veneto. 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 abitabile dall'autorità competente.
- d) 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;

- e) per i beneficiari dei mutui agevolati previsti dalle leggi statali e regionali, avere un reddito complessivo riferito all'intero nucleo familiare nei limiti fissati dalla normativa vigente nel momento in cui tale requisito deve essere dimostrato.

Sono fatte salve diverse disposizioni in merito specificate nel Bando comunale per la selezione degli aspiranti acquirenti/locatari.

I requisiti sopra menzionati devono essere posseduti alla data indicata nel Bando comunale ovvero nell'autocertificazione di accertamento dei requisiti soggettivi redatta sui modelli approvati.

Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi), i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati dai due futuri coniugi.

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 dal soggetto medesimo.

Nel caso in cui le unità edilizie non possano essere assegnate (sia per vendita che per locazione) ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al presente articolo, sia che essi siano ricompresi negli elenchi forniti dal Comune sia che vengano reperiti direttamente dalla ditta concessionaria, trascorsi due anni dal rilascio del certificato di agibilità le stesse unità edilizie potranno essere assegnate anche a soggetti diversi, previa autorizzazione della Giunta Comunale. Per ottenere tale autorizzazione la ditta concessionaria dovrà fornire all'Amministrazione Comunale:

- documentazione attestante il rispetto degli obblighi previsti nella presente convenzione;
- copia del certificato di agibilità;
- nominativo dell'acquirente non in possesso dei requisiti di cui al presente articolo.

Art. 13) Sanzioni pecuniarie a carico del concessionario inadempiente

L'Amministrazione Comunale nei seguenti casi potrà applicare una sanzione pecuniaria, invitando il soggetto o i soggetti inadempienti al pagamento della stessa entro un congruo termine:

- a) alienazione totale o parziale dell'area, nonché di fabbricati o unità minime anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- b) inosservanza degli obblighi di consentire al Comune di esercitare il diritto di prelazione sulle unità edilizie ;
- c) inosservanza del divieto di richiedere un canone di locazione superiore a quello fissato, nonché dell'obbligo di offrire le unità edilizie con priorità a soggetti indicati dal Comune;
- d) inosservanza da parte della ditta concessionaria dei termini di cui in appresso:
 - del termine fissato in convenzione o prorogato dall'Amministrazione Comunale, per l'inizio dei lavori di costruzione degli edifici;
 - del termine, fissato in convenzione o prorogato dall'Amministrazione Comunale di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici;
- e) costituzione per atto inter vivos, fatta eccezione per gli atti intercorrenti fra parenti di 1° e 2° grado, di diritti reali di godimento sulle unità edilizie;
- f) inosservanza dell'obbligo di fornire, su semplice richiesta del "Comune", tutta la documentazione (ritenuta necessaria) ai fini del controllo del rispetto della convenzione.

La Giunta, in base ad accertate cause di forza maggiore, provvederà a prorogare i termini di cui alla precedente lettera d), su domanda degli interessati. L'Amministrazione Comunale ha facoltà, in base ad accertate cause di forza maggiore, di concedere nuovi termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori su domanda degli interessati. La concessione di nuovi termini è esclusa, in ogni caso, se la relativa richiesta sarà inoltrata dopo la scadenza dei termini originari.

L'importo della sanzione pecuniaria sarà pari al 5% del costo del programma costruttivo (o dell'unità edilizia) di competenza determinato alla data in cui viene contestato l'inadempimento.

Il mancato versamento della sanzione pecuniaria entro il termine assegnato, comporta:

- la corresponsione di una penale pari al doppio della sanzione stabilita qualora il versamento avvenga nei successivi 60 giorni;
- la corresponsione di una penale pari al quadruplo della sanzione stabilita qualora il versamento avvenga nei successivi 120 giorni;

Decorsi inutilmente i suddetti termini l'Amministrazione provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito a norma del R.D. 14.04.1910, n. 639.

Nel caso in cui il Comune accerti violazioni alle norme relative ai contratti ed in particolare a quelle concernenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, il proprietario è tenuto al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del 2° comma dell'art. 84 della L.R. n. 61/1985, della parte del contributo per il rilascio del Permesso di costruire commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione alle unità minime cedute o locate in difformità.

Restano ferme le sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001.

Il pagamento delle sanzioni pecuniarie suddette non estingue gli ulteriori effetti previsti dalla vigente normativa.

Art. 14) Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della ditta concessionaria.

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata ed economica e popolare previste dalla normativa vigente.

Art. 15) Adeguamento delle clausole

Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo, le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche della vigente normativa o per successivi provvedimenti assunti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 16) Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità per anni 20.

Dopo tale termine la presente convenzione perde ogni efficacia, decadendo automaticamente senza bisogno di alcun ulteriore atto.

\\Servera\DatiVari\WORD5\URBANIST\LOTTIZZA\VGPRG\erp\CONVENZIONE TIPO ERP - adeguata esproprio DCC 34-2008.doc