ALLEGATO sub B
previsto dall'articolo 1, comma 1, lett. b) della LR 42/1999

CONVENZIONE TIPO
ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 380/2001
per interventi di recupero

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SANDRIGO - PROVINCIA DI VICENZA

Tra il sig. _____ che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile, legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con decreto _____ n. _____ in data _____ esecutivo 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 del consiglio di Amministrazione in data _____), che nel prosieguo dell'atto verrà denominato per brevità "proprietario":

premesso che:
il DPR 380/2001 e la legge regionale 42/1999 stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;
il proprietario ha presentato al Comune istanza di permesso di costruire per interventi di (ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di cui alle lettere d) ed f) art. 3 del DPR 380/2001) su immobile di cui è proprietario o legittimamente titolato;
il proprietario, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione, si è dichiarato disposto a impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati; il proprietario, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di cui sopra relativa agli oneri tabellari di urbanizzazione, ove dovuti, si è dichiarato disposto ad eseguire direttamente le opere o permutarle con equivalenti cessioni di aree esterne anche non contigue, ma comunque funzionali all'intervento, fatto salvo il pagamento della differenza tra l'importo minimo stabilito dal Comune per la zona in cui si realizza l'intervento di recupero e il costo delle opere che verranno eseguite dal proprietario;
si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Descrizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi
Il proprietario, si impegna a destinare all'uso abitativo le costruzioni oggetto dell'intervento da realizzare sull'immobile o sugli immobili sito/i in _____ catastalmente censito/i al Catasto di cui è proprietario o legittimamente titolato in conformità alla destinazione prevista dai vigenti strumenti urbanistici e al progetto allegato all'istanza di permesso di costruire presentata in data _____ protocollo n. _____.
Tali costruzioni hanno le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dall'allegata relazione tecnica Sub. _____
L'area di intervento risulta evidenziata con perimetro di colore _____ nella planimetria allegata al presente atto sub. _____ per formarne parte contestuale ed integrante. *1)

*Sono da specificare dettagliatamente nella convenzione le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, così come individuate nel progetto per cui è richiesta 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.

Art. 2) Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione
Il proprietario si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

Art. 3) Prezzo di prima cessione
Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da recuperare riferito al _____ non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva superare gli € _____.
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. 42/1999 ai fini del convenzionamento per gli interventi di recupero (art. 17 del DPR 380/2001).
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.
Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 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 non può essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e sarà rivisto ogniqualvolta la variazione dell'indice di cui all'articolo 5 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in qui è stata effettuata la precedente revisione del canone.
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 il proprietario dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione.

Art. 8) Interventi di urbanizzazione
Il proprietario si impegna a eseguire direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità alla planimetria e al capitolato speciale che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale e integrante:
a) strade e parcheggi mq. _____
b) marciapiedi mq. _____

c) verde attrezzato mq. _____
d) rete fognaria m. _____
e) rete di acquedotto m. _____
f) illuminazione n. _____ punti luce
Il proprietario si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui alla/e lettera/e _____ dell'articolo 16, comma 8, del DPR 380/2001 in conformità ai progetti e al capitolato speciale che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale e integrante_____
ovvero si impegna a corrispondere € _____ quale incidenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
Il proprietario si impegna a corrispondere € _____ di cui _____ quale conguaglio tra gli importi dovuti per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 158 del 06/12/1985 e successive modifiche e quelli relativi alle opere di urbanizzazione che verranno realizzate direttamente dal proprietario.
Tutte le opere saranno eseguite entro anni _____ dalla data della presente convenzione e comunque ultimate entro il termine fissato per l'ultimazione dei lavori di costruzione del programma residenziale.
A conclusione dei lavori le opere di urbanizzazione eseguite dal proprietario verranno trasferite al Comune a seguito del collaudo favorevole, contestualmente all'area in cui sono localizzate (qualora non sia già di proprietà del Comune e con separato atto traslativo se l'area non è già del Comune).
Il proprietario ha presentato garanzia fidejussoria dell'importo di € _____ con lettera fidejussoria di _____ (idoneo istituto bancario o assicurativo).
Tale fidejussione verrà svincolata entro 30 giorni dal collaudo favorevole.

Art. 9) Esonero dagli oneri di urbanizzazione
In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente art. 8, il Comune esonera il proprietario dal pagamento della parte di contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 10) Destinatari degli impegni
Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, per la durata della convenzione. oltre al proprietario 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. 11) Diritto di prelazione
Il Comune entro trenta giorni dalla comunicazione da parte del proprietario delle proposte di cessione, può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.) per il conseguimento di obiettivi sociali. Il Comune potrà esercitare tale diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concesso decorso infruttuosamente tale termine.
Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi recuperati dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

Art. 12) Sanzioni a carico del concessionario inadempiente
Il proprietario deve fornire idonea garanzia fidejussoria degli obblighi convenzionali. 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 concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, nonché dell'importo corrispondente alla

diminuzione ottenuta sul contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità.
Restano ferme le sanzioni previste dal DPR 380/2001 e s.m.i.

Art. 13) Spese contrattuali
Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del proprietario. Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata e di interventi di recupero edilizio previste dalla normativa vigente.

Art. 14) Durata della convenzione
La presente convenzione ha validità per anni 20 (venti).