

Comune di ORTONA

Provincia di Chieti

SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA AI SENSI DELL'ART. 9, C. 2, DEL D.P.R. 380/2001

approvato con Deliberazione di G.C. n. ____ del ____

Convenzione per interventi di edilizia abitativa

Il giorno del mese di dell'anno 2013 in Ortona (CH) tra:
il Sig. Sarchese Adamo, nato ad Ortona il 25.05.1983, C.F. SRCDMA83E25G141H, in qualità di proprietario dell'immobile sito in Via Marchiani, n. 8, identificato in catasto al foglio n. 25, Particelle n. 2232, 2233 e 2236, sub. 4, ricadente in zona B5.b1 del vigente PRG

e

l' Ing. Nicola Pasquini, nato a _____ (____) il _____ il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore 3, Attività Tecniche e Produttive, della Città di Ortona, domiciliato per la carica presso la sede municipale in Via Cavour, 24 – 66026 Ortona (CH)

Premesso che:

- in data 31.07.2012 il Signor Sarchese Adamo presentava istanza di Permesso di Costruire per lavori di ristrutturazione edilizia per rifacimento copertura e modifiche interne ad un fabbricato uso abitazione sito in via Marchiani 18;

- successivamente, in data 02.10.2012 veniva notificata allo stesso richiesta d'integrazione atti del 28.09.2012, prot. 18564;

- a seguito d'istruttoria si evidenziava che l'area individuata al Fg. 25 part. 2236 e 2232, era inclusa all'interno di un piano di recupero "Unra Casa" (zona B5.b1), con previsione in parte di viabilità pubblica ed in parte di area per attrezzature d'interesse comune;

- che a seguito di atto di diffida, da parte del Sig. Signor Sarchese Adamo, in data 08.05.2013, con il quale si chiedeva, a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi di P.R.G. di rinormare l'area di proprietà dello stesso, il Consiglio Comunale, con Delibera n. 40 del 6 giugno 2013, prendeva atto dell'intervenuta decadenza, per decorrenza del termine di legge, del vincolo preordinato all'esproprio con previsione a strada di piano e ad area per attrezzature d'interesse comune, nonché della mancata attuazione del Piano di recupero "Unra Casa", sull'immobile dello stesso;

- che appare necessario regolare i rapporti nascenti dalla richiesta del Sig. Sarchese Adamo ai sensi dell' Art. 9, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nelle aree sprovviste di strumenti urbanistici;

- che il proprietario, con nota presentata in data 15.07.2013, prot. 20142, ha dichiarato di volersi impegnare a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

- che ai fini del rilascio del successivo Permesso di Costruire è necessaria la sottoscrizione di una convenzione che disciplini i rapporti fra concessionario e Amministrazione comunale, anche ai fini di rendere conforme l'intervento edilizio alle norme del vigente Regolamento urbanistico.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate,

CONVENGONO

e stipulano quanto appresso:

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il concessionario si impegna a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, per l'immobile individuato in catasto al Foglio n. 25, particelle 2232, 2233 e 2236, sub. 4;

ART. 2

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura dell'alloggio sono quelle risultanti dagli elaborati di progetto.

Eventuali varianti dovranno essere autorizzate dal Comune.

ART. 3

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE

Il concessionario è tenuto a trasmettere al Comune, non appena stipulati, le copie dei relativi contratti di vendita o di locazione degli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata.

Entro sessanta giorni dall'ultimazione di tutti i lavori comunicati dal concessionario, il Comune accerta l'assolvimento da parte del concessionario di tutti gli oneri previsti nella convenzione.

In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui al precedente articolo 2. E' comunque salva l'applicazione delle sanzioni stabilite dall'ordinamento nel caso in cui venga altrimenti accertata la non corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui all'articolo 2 della presente convenzione.

ART. 4

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Il prezzo massimo complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate è costituito, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 2 e 3 del D.M. (LL.PP.) 10 maggio 1977;

ART. 5

PREZZO DI CESSIONE DEI SINGOLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione relativo a tutte le unità immobiliari convenzionate è determinato ai sensi del precedente articolo in **€mq 1.480,00.=** ed è riferito alla superficie complessiva di tali unità immobiliari, costituita:

a) per gli alloggi, dalla superficie utile abitabile (S.u.) misurata ai sensi dell'art. 2 del D.M. (LL.PP.) 10 maggio 1977 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici), comunque nella misura massima di mq 110;

b) per le pertinenze non residenziali (S.n.r.), nella misura massima 45% della (S.u.) come sopra definita, ed i garages (S.p.), dalla superficie netta complessiva delle stesse nella misura massima del 60% della (S.u.).

La superficie complessiva è pertanto così determinata: **S.c. = S.u. + 60% (S.n.r. + S.p.)**

Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari di cui alla presente convenzione è quindi pari a **€1.480,00 al metro quadrato di superficie complessiva.**

Per S.n.r. si intende la superficie non residenziale, cioè la superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali ed interni, risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza degli alloggi - logge, balconi, cantine, soffitte ed eventuali scale interne degli alloggi e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo – androne d'ingresso, porticati, ballatoi, corridoi e pianerottoli di accesso agli alloggi, locali di servizio della residenza, quali centrali termiche, idriche, locali contatori, del macchinario dell'ascensore, e vani scale condominiali.

Resta inteso che la Snr deve essere contenuta nel 45% della Su.

Il concessionario si impegna entro il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, a sottoporre alla verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari.

ART. 6

REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il prezzo massimo di cessione di cui al precedente articolo sarà rivalutato successivamente alla data di sottoscrizione della presente convenzione a scadenza annuale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione, previa applicazione al costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione della costruzione dell'immobile stabilito nello 1,00% annuo, per la durata della convenzione. La revisione non si applica sulle somme già versate. Ove le costruzioni di cui alla presente convenzione beneficino di contributi pubblici a fondo perduto il prezzo massimo di cessione sarà ridotto dell'intero ammontare di tale contributi.

ART. 7

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 5% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ed aggiornato ai sensi del precedente art. 6.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle eventuali spese condominiali e di 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 (legge 431/1998 – patti in deroga).

ART. 8

TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI

Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa del concessionario prima della dichiarazione di agibilità degli alloggi convenzionati, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente convenzione. Il titolo che consente il trasferimento del permesso deve essere presentato al Comune e deve contenere esplicita dichiarazione d'obbligo con la quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le sue clausole.

Gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Gli alloggi convenzionati e le relative pertinenze, ceduti a persone aventi i requisiti soggettivi richiesti non possono, da questi, essere alienati o locati a nessun titolo per un periodo di 10 anni dalla data di prima cessione.

Su richiesta motivata e comprovata dagli acquirenti il Comune potrà concedere una deroga motivata dei termini, sempre che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data di prima cessione.

In ogni caso, per la durata di **anni 10**, l'alienazione degli alloggi dovrà avvenire in favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi contenuti nel presente bando, dovrà essere soggetta a nulla osta da parte del comune e la determinazione del prezzo dell'alloggio e relative pertinenze sarà effettuata secondo quanto previsto dall'art. 5 e 6 della presente convenzione.

ART. 9

DURATA DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La durata e validità della presente convenzione è determinata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della stipula.

L'istanza per l'ottenimento del titolo edilizio, relativo all'edificazione di almeno il 40 % delle unità immobiliari destinate ad edilizia convenzionata, dovrà essere inoltrata entro anni **2 (due)** dalla stipula della convenzione di cui questo allegato è parte. È fatto obbligo iniziare i lavori relativi entro anni 1 (uno) dall'ottenimento del titolo edilizio e di terminarli entro anni 3 (tre) dalla data di inizio lavori.

ART. 10

CONDIZIONI PARTICOLARI PER LA CESSIONE E LA LOCAZIONE

Il concessionario, i successivi acquirenti ed i loro eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi di cui all'art.1 del presente atto, sono tenuti a richiedere al Comune l'elenco dei soggetti inseriti nelle graduatorie vigenti, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti. Resta altresì a carico degli stessi l'obbligo di provvedere alle comunicazioni ed alle altre formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto / locazione, dandone notizia al Comune.

ART. 11

SOGGETTI ECLUSI DAGLI OBBLIGHI DEL PRESENTE ATTO

Sono esclusi dagli obblighi di cui al presente atto il Comune e gli altri Enti Pubblici e/o loro aziende o società, comunque costituite, operanti nel settore della casa, qualora subentrino al concessionario per il conseguimento dei loro fini istituzionali.

ART. 12

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione con l'eventuale integrazione o modifiche viene trascritta nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

ART. 13

SPESE DELLA CONVENZIONE

Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico del concessionario.

ART. 14

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il concessionario presta garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) di quello previsto per i lavori da eseguire, con polizza _____ fideiussoria _____ n_____ in data_____ emessa_____ per euro _____ con scadenza _____

incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere realizzate e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia

stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 15

SANZIONI CONTRATTUALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE

In caso di violazione della clausole della presente convenzione relativa ai prezzi di cessione e locazione degli alloggi nonché delle norme di cui all'art. 8, il concessionario, i suoi aventi causa ed i successivi proprietari, fermi restando gli obblighi sottoscritti nella convenzione, sono tenuti al pagamento a titolo di penale, di una somma pari al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 maggiorato degli interessi di mora, nella misura di legge e decorrenti dal sessantunesimo giorno successivo all'ultimazione dei lavori fino alla data dell'effettivo pagamento in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità dei patti convenzionali. Il concessionario, suoi aventi causa e successivi proprietari sono altresì tenuti al pagamento di una penale pari a tre (3) volte la somma di cui al 1° comma.

Ferme restando le eventuali sanzioni previste dal vigente ordinamento, nel caso di inosservanza anche parziale, delle caratteristiche costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di cessione e quindi del canone di locazione, il Comune può, a sua discrezione, imporre il rispetto delle prescrizioni previste nel capitolato oppure l'adeguamento del prezzo del canone fissato in convenzione. Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del prezzo di cessione fissato in convenzione il concessionario, suoi aventi causa o i successivi proprietari sono tenuti al pagamento di una penale pari al doppio della differenza tra il prezzo di cessione fissata in convenzione e il nuovo prezzo adeguato ai sensi del comma precedente. Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del canone di locazione, il concessionario, o suoi aventi causa e successivi proprietari sono tenuti al pagamento di una penale pari al doppio della differenza tra il canone di locazione fissato in convenzione e il nuovo canone adeguato per nove anni.

In caso di violazione delle clausole di cui alla presente convenzione, gli atti relativi agli alloggi in esso indicati sono nulli.

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse e inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di procedura civile.

Gli arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dal concessionario o suoi aventi causa o successivi proprietari; il terzo d'accordo tra le parti o in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Mantova su istanza della parte più diligente.

Il Collegio arbitrale deciderà anche sulle spese del giudizio secondo Tabelle per la definizione dei prezzi massimi di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata.

ART. 16

NORMA FINALE

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le Parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

PER IL COMUNE
IL DIRIGENTE
Ing. Nicola Pasquini

IL CONCESSIONARIO
Sig. Sarchese Adamo
