

Repertorio n.73464

Raccolta n.14971

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DELLA LEGGE 17 FEBBRAIO
1992 N.179 PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE AGEVOLATA IN AREE ESTERNE AI PIANI DI ZONA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno quattordici del mese di maggio
14 maggio 2008

In Fano nel mio studio in via Risorgimento n.6.

Innanzi a me, dottor Alessandro Cecchetelli notaio in Fano
iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Pesaro
e Urbino.

sono presenti i signori

CALDARIGI MICHELE nato a Fossombrone il giorno 8 maggio 1968,
domiciliato per la carica a Sant'Ippolito il quale interviene
al presente atto in qualità di Responsabile dell'Ufficio
Tecnico del Comune di Sant'Ippolito C.F.00360440416 e quindi
in rappresentanza dello stesso, nominato con provvedimento del
Sindaco prot.n.1455 del 31 marzo 2007 che in copia conforme si
allega sotto la lettera "A" ed autorizzato al presente atto
con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 28 marzo
2008 e dei provvedimenti ivi citati che in copia autentica qui
si allega sotto la lettera "B";

nato a

ivi residente in

nato

unici soci e

amministratori e legali rappresentanti della con
sede

capitale sociale € iscritta nel Registro delle
Imprese di Pesaro col numero e codice fiscale di
seguito denominata "Operatore".

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono
certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono che:

a) l'operatore, a seguito di partecipazione al bando di
concorso indetto con Deliberazione di Giunta Regionale n.671
SI/SEP del 12 maggio 2003 è stato individuato quale soggetto
attuatore dell'intervento di edilizia residenziale agevolata
di cui al successivo articolo 1 frunte di contributo
pubblico;

b) per gli interventi di che trattasi è stato rilasciato
Permesso di Costruire n. 63/2005 in data 21 ottobre 2005;

c) per effetto della presente convenzione il contributo per il
rilascio del permesso di costruire è ridotto alla sola quota
degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 17 del
D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (Testo Unico delle disposizioni
legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive
modificazioni ed integrazioni.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1) L'operatore si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di recupero meglio risultante dai documenti elencati al successivo comma 2 e comunque avente le caratteristiche di seguito sintetizzate:

l'intervento è ubicato in località Barnese di Sant'Ippolito e prevede il recupero di un volume edificato vuoto per pieno pari a mc 1.563,38 (millecinquecentosessantatré virgola trentotto) e la realizzazione di n.6 (sei) alloggi.

2) Per la presente convenzione si fa riferimento ai seguenti documenti:

- a) planimetria catastale dell'area oggetto d'intervento;
- b) copia conforme del progetto autorizzato con il visto attestante la sussistenza dei requisiti oggettivi previsti dal bando;
- c) quadro tecnico economico (QTE) dell'intervento, con il visto attestante la congruità del contributo rispetto ai parametri di costo convenzionale vigenti (compresa l'eventuale documentazione necessaria per fruire delle maggiorazioni di costo connesse alla qualità aggiuntiva dell'intervento;
- d) descrizione dettagliata delle caratteristiche e degli elementi costruttivi principali, degli impianti tecnici e dei materiali impiegati con riferimento al tipo, al modello e alla Ditta produttrice - o prodotti equivalenti - per le finiture degli impianti;
- e) computo metrico estimativo dei lavori.

3) L'edificio interessato dall'intervento, edificato su area già distinta al Catasto Terreni del Comune di Sant'Ippolito al foglio 10 particelle 181-185-188, è ora censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10 con il mappale 185 e 188 graffato, piani T-1, categoria A/2, classe 1, vani 11,5, rendita catastale Euro 653,32 (tipo mappale 779 del 16 aprile 1992);

4) l'edificio e il terreno oggetto dell'intervento è pervenuto all'operatore in virtù di acquisto a mio rogito in data 16 febbraio 2004 rep.n.67.425 reg.to a Fano il 27 febbraio 2004 al n.883/1T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Urbino in data 1° marzo 2004 al n.796 Reg.Part.

5) l'operatore garantisce la libertà dell'immobile da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne la proprietà, salvo le iscrizioni ipotecarie a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione dell'immobile oggetto della presente convenzione e dunque fatta eccezione per le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Urbino in data 5 marzo 2005 al n.541 Reg.Part. a favore di Carifano s.p.a.;

- ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Urbino in data 28 luglio 2006 al n.1840 Reg.Part. a favore di Carifano s.p.a..

Articolo 2 - Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi e degli edifici di cui alla presente convenzione sono conformi agli standards edilizi stabiliti dagli articoli 16, ultimo comma, e 43 della Legge n.457 del 5 agosto 1978, e successive modificazioni ed integrazioni, salvo quanto stabilito dalla Legge 122/89, articolo 2 relativamente alle superfici destinate a parcheggi.

Il controllo sulla rispondenza degli immobili alle suddette caratteristiche potrà essere effettuato dal Comune in qualunque momento, ai sensi del successivo articolo 11 comma 8.

Articolo 3 - Opere di urbanizzazione. Pagamento del contributo. Garanzie

Dato atto che i contributi concessori, relativi alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie non sono dovuti in quanto l'edificio è incluso nella lottizzazione residenziale C5 convenzionata con il Comune di Sant'Ippolito, il contributo dovuto relativo al costo di costruzione è stato versato al momento del ritiro del permesso di costruire n.63/2005.

Articolo 4 - Sistemazioni interne ed allacciamenti

① Sono a carico dell'operatore le opere di sistemazione interna a servizio dei fabbricati quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione delle reti di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno del comparto, così come meglio risultano specificate nel permesso di costruzione n.63/2005.

② L'operatore assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica;

③ I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi entro il termine di tre (3) anni dall'inizio dei lavori e comunque non oltre l'ultimazione dei lavori di recupero dell'edificio, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

Articolo 5 - Termini per la realizzazione dell'intervento

① I lavori sono stati iniziati in data 26 ottobre 2005 come risulta dalla nota pervenuta in data 28 ottobre 2005 al prot.n.3959 a cura della ditta

2) I lavori dovranno essere ultimati entro trentasei (36) mesi dal loro inizio.

3) I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 380/2001 e comunque entro i termini fissati per la permanenza del contributo.

4) I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori da parte del Direttore dei lavori;

5) A lavori ultimati il Direttore dei lavori è tenuto ad attestare la conformità delle opere alle previsioni progettuali utilizzando l'apposita modulistica prevista per la liquidazione del contributo a saldo.

Articolo 6 - Determinazione del prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi - PMCA

1) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (comprese le pertinenze) di cui alla presente convenzione risulta pari a Euro 677.451,03 (seicentoseptantasettemilaquattrocentocinquantuno virgola zero tre) (costo totale recupero 967.787,19 x 0,70) ed è costituito dalle seguenti voci per metro quadrato:

Recupero primario

a) Euro 1.050,00 (millecinquanta virgola zero zero) quale costo totale recupero primario;

b) Euro 17,85 (diciassette virgola ottantacinque) adeguamento ISTAT 1,7%;

c) Euro 53,39 (cinquantatré virgola trentanove) per vincolo D.Lgs.42/2004 - Origine storica (Capo III artt.15 e 16 delle N.T.A. P.P.A.R.)

d) Euro 1.121,24 (millecentoventuno virgola ventiquattro) totale.

Recupero secondario

a) Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) costo totale recupero secondario;

b) Euro 8,50 (otto virgola cinquanta) adeguamento ISTAT 1,7%;

c) Euro 25,43 (venticinque virgola quarantatré) per vincolo D.Lgs.42/2004 - Origine storica (Capo III artt.15 e 16 delle N.T.A. P.P.A.R.);

d) Euro 533,93 (cinquecentotrentatré virgola novantatré) totale

Acquisto immobile

a) Euro 75.500,00 (settantacinquemilacinquecento virgola zero zero) valore acquisto compravendita in data 16 febbraio 2004;

b) Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) spese notarili;

c) Euro 6.718,79 (seimilasettecentodiciotto virgola settantanove) rivalutazione ISTAT fino a febbraio 2008;

d) Euro 91.218,49 (novantunomiladuecentodiciotto virgola quarantanove) totale.

Articolo 7 - Prezzo iniziale di cessione alloggi

1) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi convenzionati (PMCA), determinato ai sensi del precedente

articolo 6 in Euro 1233,45/mq al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è riferito alla superficie complessiva degli alloggi stessi (SC) di mq. 549,23.

Detto prezzo unitario può essere considerato medio e riferito al piano medio dell'edificio.

Il prezzo unitario di cessione di ciascun alloggio potrà pertanto variare in misura non superiore o inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo medio sopra indicato, in funzione dei coefficienti di caratura, fermo restando il prezzo complessivo di cui al primo comma.

2) Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) risultante dal prodotto del prezzo unitario per la superficie complessiva del singolo alloggio, comprende ogni onere, seppur imprevisto, che dovesse insorgere anche successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di trasferimento della proprietà.

Articolo 8 - Revisione e rivalutazione del prezzo di cessione

1) Il prezzo iniziale di cessione delle singole unità immobiliari (PICA) non subirà incrementi revisionali durante il corso dei lavori.

2) Il prezzo iniziale di cessione delle singole unità immobiliari è rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ufficiale ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi tra il mese di ultimazione dei lavori e quello di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione dello stesso. Per la prima cessione detta rivalutazione non si applica nel caso in cui l'incremento del prezzo di vendita risulti essere inferiore al 5% (cinque per cento).

3) La rivalutazione del prezzo viene calcolata con la seguente formula:

prezzo agg. = prezzo x (1+Var) ISTAT dove:

Var = è la differenza tra l'indice ISTAT finale riferito al momento della successiva cessione e l'indice ISTAT riferito al mese di ultimazione dei lavori.

4) Il prezzo di cessione pari al PICA aggiornato è ridotto, a partire dal sesto anno dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, nella misura dell'1% (uno per cento) annuo per i primi 15 (quindici) anni e dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) per i successivi anni.

5) Il prezzo massimo di cessione è incrementato del valore documentato, conseguente ad eventuali interventi di cui all'articolo 3 lettere b, c, d, del D.P.R.380/2001 avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

Articolo 9 - Calcolo canone di locazione

1) Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è pari a Euro 3,98/mq (tre virgola novantotto/mq).

Come stabilito nell'accordo quadro per i comuni della Provincia di Pesaro e Urbino territoriale stipulato tra le organizzazioni in rappresentanza dei proprietari e degli inquilini in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431 e del Decreto 14 luglio 2004 per Zone B - edificata (per alloggi da mq.71 a 100) il canone è pari a Euro 4,68/mq a cui viene applicata un'aliquota di riduzione del 15%=Euro 3,98/mq.

2) Il canone annuo di locazione può essere revisionato ogni biennio. La revisione si effettua applicando la percentuale utilizzata per il calcolo del canone iniziale di locazione al prezzo di cessione così come revisionato con criteri di cui al precedente articolo 8.

3) Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Articolo 10 - Ammontare del contributo. Polizza fidejussoria

1) L'ammontare del contributo è determinato sulla base del costo convenzionale così come stabilito dall'articolo 10 del Bando di Concorso indetto con Deliberazione di Giunta Regionale n.671 SI/SEP del 12 maggio 2003 ed è pari ad Euro 338.725,51 (trecentotrentottomilasettecentoventicinque virgola cinquantuno).

2) Nel calcolo del costo convenzionale il costo di realizzazione tecnica non può essere superiore a quello risultante dal computo metrico estimativo di cui al precedente articolo 1 comma 2 lettera d).

3) L'operatore si impegna a presentare una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, a beneficio del Comune di Euro 338.725,51 a garanzia della realizzazione dell'intervento. La polizza sarà prodotta per singole tranches in relazione ai tempi e alle modalità di erogazione del contributo medesimo ai sensi del successivo comma 5.

4) Il Comune di Sant'Ippolito provvede a svincolare la fidejussione entro un mese dal rilascio delle certificazioni di agibilità.

5) Il contributo viene erogato con le modalità stabilite dal relativo bando di concorso.

6) Il provvedimento definitivo di concessione del contributo viene emesso dopo conseguimento del visto di conformità sul quadro tecnico economico finale e dell'attestato di ultimazione dei lavori, previa verifica dei requisiti soggettivi dei promissari locatari.

Articolo 11 - Destinatari degli alloggi. Requisiti soggettivi. Verifiche

1) L'operatore si impegna a locare gli alloggi oggetto della presente convenzione, per uso abitativo primario a coloro che sono in possesso dei requisiti vigenti per l'accesso all'edilizia agevolata.

2) I limiti e le modalità di calcolo del reddito dei locatari

sono individuati dalla vigente normativa (al momento la normativa di riferimento è costituita dagli articoli 20 e 21 della legge 457/1978 e dalla D.G.R. n.379 del 17 dicembre 1986.

3) Gli alloggi realizzati con i fondi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge 4 dicembre 1993, n. 493 dovranno essere locati esclusivamente a beneficio dei lavoratori dipendenti che abbiano versato per almeno un mese i contributi ex Gescal.

4) Tutte le locazioni, nel periodo di durata della convenzione, potranno avvenire esclusivamente a favore dei soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata prescritti dalle vigenti normative.

5) La verifica del possesso dei requisiti soggettivi dei locatari degli alloggi sarà effettuata dal Comune.

6) Per consentire la verifica dei requisiti soggettivi e dei prezzi di locazione praticati, l'operatore ed eventuali suoi aventi causa, sono tenuti a trasmettere al Comune per l'intera durata della convenzione:

- la documentazione attestante il possesso dei requisiti da parte dei singoli locatari;
- la copia degli atti di locazione nonché dei contratti che comportino la costituzione o il trasferimento di altri diritti reali sugli immobili.

7) Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità, e condizioni previste dalla presente convenzione, con particolare riferimento ai tempi di attuazione degli interventi e ai prezzi di locazione praticati.

8) L'operatore si impegna a riservare un alloggio per le esigenze del Comune per cui il futuro locatario verrà indicato dal Comune stesso entro 60 (sessanta) giorni dal certificato di agibilità ovvero dalla data in cui lo stesso si rendesse nuovamente libero. Trascorso detto termine senza che il Comune abbia provveduto, l'alloggio si intenderà libero a disposizione dell'operatore.

Articolo 12 - Norme sulla locazione

1) Gli alloggi realizzati ai sensi della presente convenzione sono destinati alla locazione per un periodo permanente.

2) L'operatore è tenuto ad inserire nei contratti di locazione apposita clausola concernente il divieto di sublocazione - anche parziale - dell'alloggio da parte del conduttore, pena la risoluzione del contratto di locazione.

3) Le singole abitazioni possono essere cedute anche prima del termine di 30 (trenta) anni a condizione che la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con esclusione delle vendite frazionate. In tal caso al conduttore è comunque garantita la prosecuzione della locazione fino alla scadenza del predetto periodo minimo di 30 (trenta) anni.

4) Trascorso il termine di cui al comma precedente gli

immobili possono essere ceduti con diritto di prelazione a favore dei conduttori che dovrà essere disciplinato nel contratto di locazione secondo quanto disposto dall'articolo 38 della Legge 392/1978.

5) Alla scadenza del termine di 30 (trenta) anni il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga alla normativa vigente in tema di locazioni, è risolto di diritto. L'immobile dovrà essere lasciato libero dal conduttore a seguito di comunicazione del locatore, salva la possibilità di rinnovo del contratto medesimo ovvero l'esercizio del diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile.

6) Qualora, nel corso della locazione, una abitazione si renda disponibile per recesso del conduttore o per qualsiasi altra causa, l'operatore è tenuto a stipulare con sollecitudine un nuovo contratto di locazione, salvo che il periodo di tempo residuo rispetto a quello che vincola l'operatore alla locazione, indicato al precedente comma 1, sia inferiore a 6 (sei) mesi.

7) Il termine di 30 (trenta) anni di cui al presente articolo decorre dalla data di ultimazione dei lavori. Il primo contratto di locazione deve essere stipulato entro e non oltre 4 (quattro) mesi dalla predetta certificazione.

8) L'operatore è tenuto a rimborsare la somma ottenuta a titolo di anticipazione secondo le modalità stabilite dal D.M.LL.PP. 5 agosto 1994.

9) Alle locazioni con proprietà differita non si applicano le disposizioni contenute nei precedenti commi 2, 3 e 5.

Articolo 13 - Risoluzione della convenzione e sanzioni

1) La presente convenzione è risolta di diritto a seguito di annullamento o decadenza del permesso di costruire;

2) per violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune della possibilità di regolarizzazione.

2) In tutti i casi in cui si procede a risoluzione della convenzione l'operatore decade dal beneficio di cui all'articolo 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni.

3) In caso di risoluzione della convenzione per causa attinente all'operatore il contributo di cui all'articolo 16 comma 1 D.P.R. 380/2001 - se dovuto - è maggiorato del 20% (venti per cento) della quota di cui al comma 3 del medesimo articolo 16 del D.P.R. 380/2001 oltre gli interessi maturati sulla base del tasso legale.

4) Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione, così come determinati e determinabili ai sensi della presente convenzione è nulla per la parte eccedente.

5) In caso di difformità, vizi e difetti delle opere di cui ai

precedenti articoli 1 e 3, ferma restando l'applicazione degli articoli 1667, 1668 e 1669, codice civile, il contributo potrà essere revocato in misura parziale o totale in relazione alla gravità degli elementi contestati, qualora l'operatore non provveda ad eseguire le prescrizioni del Direttore dei lavori del Comune stesso entro i termini da questi fissati.

6) In tutti i casi di revoca (totale o parziale) del contributo previsti dal presente articolo l'operatore è tenuto a restituire, in toto o in parte, le somme già erogate con corresponsione degli interessi legali dal momento della riscossione del contributo stesso.

7) Entro i 4 mesi successivi all'ultimazione dei lavori, gli alloggi recuperati dovranno essere locati ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 11. In mancanza il Comune accertati gli eventuali giustificati motivi del ritardo, ha facoltà di:

- concedere una proroga con eventuale applicazione di una penale giornaliera non superiore all'importo della locazione ai sensi dell'articolo 9;
- di procedere a revoca totale del contributo;
- di procedere a revoca parziale del contributo, per la parte relativa agli immobili utilizzati in maniera difforme da quanto concordato.

Articolo 14 - Durata della convenzione. Recesso

1) La presente convenzione vincola l'operatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa derivanti per la durata di 30 (trenta) anni dalla data di stipulazione.

2) L'operatore può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori e previo versamento del contributo di cui all'articolo 16 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

3) La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune il quale, verificato che i lavori non sono iniziati, emette l'ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma precedente. A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo articolo 15.

Articolo 15 - Trascrizione

1) La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese dell'operatore; le spese di trascrizione devono essere da quest'ultimo versate contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

2) Gli atti di cessione in proprietà degli alloggi dovranno contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole di cui alla presente convenzione.

Articolo 16 - Disposizioni transitorie e finali

Con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune non assume alcuna obbligazione contabile nei confronti dell'operatore, ma alla erogazione dei contributi assegnati allo stesso ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n.671 SI/SEP del 12 maggio 2003 si provvederà, qualora di competenza del Comune, ad avvenuta conclusione del relativo procedimento amministrativo, ad avvenuta erogazione degli stessi da parte della Regione Marche e relativo incasso da parte del Comune.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto ho io Notaio rogato questo atto, da me letto agli intervenuti che, a mia domanda, lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia l'atto consta di pagine dieci di tre fogli e viene sottoscritto essendo le ore tredici e minuti cinquanta.

Firmato: Caldarigi Michele,
Alessandro Cecchetelli.

Registrato a Fano il 27 maggio 2008 al n.4490 serie 1T.

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Urbino il 29 maggio 2008 al n.2128 Reg. Part.