

**Legge regionale 9 settembre 1999, n. 42 (BUR n. 79/1999)**

**DETERMINAZIONE DEL COSTO TEORICO BASE DI COSTRUZIONE E APPROVAZIONE DELLE TABELLE PARAMETRICHE NONCHÉ DELLA CONVENZIONE TIPO PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA**

**Art. 1 - Convenzione - tipo e relative tabelle parametriche.**

1. In attuazione dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli, la Regione del Veneto con la presente legge approva:

- a) la convenzione tipo di cui all'allegato A, relativa agli interventi di nuova edificazione;
- b) la convenzione tipo di cui all'allegato B, relativa agli interventi su edifici esistenti;
- c) le tabelle parametriche 1, 2 e 3 di cui all'allegato C con relative note.

2. Gli allegati previsti dal comma 1 possono essere modificati con delibera del Consiglio regionale.

3. I comuni si uniformano alle convenzioni tipo di cui agli allegati A e B della presente legge nel deliberare gli schemi delle singole convenzioni o per la sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo, ai sensi dell'articolo 8 della legge n.10/1977.

**Art. 2 - Determinazione del costo teorico base di costruzione.**

1. Per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi di nuova edificazione, realizzati ai sensi della convenzione tipo di cui all'allegato A, si considera quale costo teorico base di costruzione, cui applicare i coefficienti ed i parametri previsti dalle tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C, la somma di lire 1.350.000 al metro quadro di superficie complessiva.

2. Nel caso di interventi su edifici esistenti realizzati ai sensi della convenzione tipo di cui all'allegato B, il costo di costruzione cui applicare i coefficienti ed i parametri previsti dalle tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

3. Ai fini delle determinazioni della superficie complessiva valgono le seguenti definizioni:

- a) per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. La superficie della scala interna ai vari piani degli alloggi dislocati a più

livelli viene computata nella sua proiezione orizzontale;

b) per superficie non residenziale si intende la superficie, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi, quali: logge, balconi, cantinole e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali: androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;

c) per superficie parcheggi si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo comprensiva degli spazi di manovra coperti.

**4.** La superficie complessiva di cui al comma 1, è costituita:

a) dalla superficie utile abitabile aumentata del 60 per cento della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi per gli interventi di nuova costruzione;

b) dalla superficie utile abitabile aumentata del 70 per cento della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi per gli interventi di recupero.

**5.** Il costo teorico base di costruzione indicato dal comma 1, è adeguato dal comune annualmente ed autonomamente sulla base della variazione dei costi di costruzione rilevata dall'Istituto Nazionale di Statistica. Tale variazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione a cura della Direzione Regionale competente.

**6.** La Giunta regionale, sentita la competente Commissione Consiliare, può adeguare il costo teorico base di costruzione di cui al comma 1.

### **Art. 3 - Ambito di applicazione della convenzione tipo di cui all'allegato A.**

**1.** Oltre a quanto previsto dall'articolo 1, comma 1 per le convenzioni di cui all'articolo 7 della legge n. 10/1977, alla convenzione tipo di cui all'allegato A devono uniformarsi le convenzioni comunali anche nei casi previsti:

a) dall'articolo 35, comma tredicesimo, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificato dall'articolo 3, comma 63, della l. 23 dicembre 1996, n. 662, per interventi su aree concesse in proprietà e localizzati all'interno dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) o all'interno di aree delimitate ai sensi dell'articolo 51, della legge n. 865 del 1971. I termini di inizio e ultimazione dei lavori coincidono con quelli previsti dalla concessione edilizia.

b) dall'articolo 22, comma 2, della legge. 17 febbraio 1992, n. 179, come modificato dall'articolo 1, comma 10, della legge 30 aprile 1999, n. 136, per i programmi di edilizia convenzionata localizzati in aree esterne ai piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni, o in aree esterne alle perimetrazioni previste dall'articolo 51 della legge n. 865 del 1971;

c) dall'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998, n. 448,

con esclusione delle disposizioni della convenzione tipo stessa, concernenti l'esonero dalla quota del costo di costruzione, gli interventi di urbanizzazione, l'esonero degli oneri di urbanizzazione e il diritto di prelazione.

2. Alla stessa convenzione tipo di cui all'allegato A, devono uniformarsi, ove previste, le convenzioni comunali per gli interventi concessi su aree di proprietà comunale anche se localizzati in aree non ricomprese nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP);

3. La convenzione - tipo di cui all'allegato A può altresì essere utilizzata per interventi su aree di proprietà da convenzionare ai sensi dell'articolo 8, comma 10, della legge n. 179 del 1992, come modificato dall'articolo 1, comma 6, della legge 30 aprile 1999, n.136; in tale ipotesi i comuni provvedono ad integrare la convenzione con le previsioni di cui all'articolo 8 della legge n.179 del 1992, come modificato dall'articolo 1, della legge n.136 del 1999.

#### **Art. - 4 Modalità di esercizio del diritto di prelazione.**

1. Il comune può esercitare il diritto di prelazione sugli alloggi cui si applicano le convenzioni tipo previste dalla presente legge:

a) solo in presenza di giustificati motivi di eccezionale gravità definiti sulla base di criteri predeterminati dal comune medesimo;

b) senza i limiti previsti dalla lett. a) per gli immobili realizzati su aree di proprietà comunale o per gli immobili provenienti dalla proprietà comunale o di altro ente pubblico.

2. In sede di prima cessione, sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalla cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

3. La cessione in proprietà, ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge n. 448 del 1998, delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della legge n. 865 del 1971, estingue il diritto di prelazione del comune.

#### **Art. - 5 Abrogazioni.**

1. Sono abrogati:

a) l'articolo 112 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61;

b) l'ottavo e il nono comma dell'articolo 87, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61;

c) l'allegato B della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, composto dalla convenzione - tipo e dalle relative tabelle parametriche B1, B2, e B3.



## **ALLEGATO A**

(previsto dall'articolo 1, comma 1, lett. a)

### **CONVENZIONE TIPO**

ai sensi degli artt. 7 e 8 Legge 10/77  
per interventi di nuova edificazione  
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI \_\_\_\_\_ PROVINCIA DI \_\_\_\_\_

Tra il sig. \_\_\_\_\_ che agisce in atto nella sua qualità di Sindaco, legale rappresentante del Comune (o di funzionario), all'uopo autorizzato con deliberazione \_\_\_\_\_ 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":

premessi che:

la L. 28 gennaio 1977, n. 10 e la legge regionale di attuazione stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

la ditta concessionaria ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di cui è proprietaria o legittimamente titolata;

la ditta concessionaria, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione, si è dichiarata disposta a impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati;

la ditta concessionaria, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle spese tabellari di urbanizzazione, si è dichiarata disposta ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione; fatto salvo il pagamento della differenza tra l'importo minimo stabilito dal Comune per la zona in cui si realizza la costruzione e il costo delle opere che verranno eseguite dalla ditta concessionaria;

si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi**

La ditta concessionaria, che intende ottenere la concessione per realizzare sull'area descritta in censo al Foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_ della superficie di mq. \_\_\_\_\_ circa, evidenziata con perimetro di colore \_\_\_\_\_ nella planimetria allegata al presente atto

per formarne parte contestuale ed integrante, 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 \_\_\_\_\_, che rispetta le previsioni del vigente strumento urbanistico generale e di eventuali piani attuativi che dichiara di essere proprietaria (ovvero legittimamente titolata), dell'area sopradescritta, 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. \_\_\_\_\_\*1)

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

La ditta concessionaria 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 costruire, riferito al \_\_\_\_\_ non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva superare le L. \_\_\_\_\_.

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 legge regionale ....., ai fini del convenzionamento (art. 7 della Legge 28/01/1977 n. 10).

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. ...., 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
oltre 20 e fino a 30 anni	0,5% all'anno

#### **Art. 6) Canone di locazione**

Il canone di locazione 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.

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 della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione.

#### **Art. 8) Interventi di urbanizzazione**

La ditta concessionaria 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

La ditta concessionaria si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui alla/e lettera/e \_\_\_\_\_ del

secondo comma dell'articolo 4 della legge 29/09/1964 n. 847 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 L. \_\_\_\_\_ quale incidenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

La ditta concessionaria si impegna a corrispondere L. \_\_\_\_\_ quale conguaglio tra gli importi dovuti per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ e quelli relativi alle opere di urbanizzazione che verranno realizzate direttamente dalla ditta concessionaria.

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 dalla concessionaria 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).

La ditta concessionaria ha presentato garanzia fidejussoria dell'importo di L. \_\_\_\_\_ con lettera fidejussoria di (idoneo istituto bancario o assicurativo).

#### **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 della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

#### **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.

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 della ditta concessionaria 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 concessa decorso infruttuosamente tale termine.

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

#### **Art. 12) Sanzioni a carico del concessionario inadempiente**

Il concessionario 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. 6 della L. 28 gennaio 1977, n.10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n.61 concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio della concessione a 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 dall'art. 31 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dalla legge 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 13) 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. 14) Durata della convenzione**

La presente convenzione ha validità per anni \_\_\_\_\_

## **ALLEGATO B**

(previsto dall'articolo 1, comma 1, lett. b)

### **CONVENZIONE - TIPO**

ai sensi degli artt. 7 e 8 Legge 10/77

per interventi di recupero

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI \_\_\_\_\_ PROVINCIA DI \_\_\_\_\_

Tra il sig. \_\_\_\_\_ che agisce in atto nella sua qualità di Sindaco, legale rappresentante del Comune (o di funzionario), all'uopo autorizzato con deliberazione \_\_\_\_\_ 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 del consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_), che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "ditta concessionaria":

premesso che:

la L. 28 gennaio 1977, n. 10 e la legge regionale di attuazione stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

la ditta concessionaria ha presentato al Comune istanza di concessione edilizia per interventi di (ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di cui alle lettere d) ed e) art. 31 L. 457/78) su immobile di cui è proprietaria o legittimamente titolata;

la ditta concessionaria, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione, si è dichiarata disposta a impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati;

la ditta concessionaria, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione di cui sopra relativa agli oneri tabellari di urbanizzazione, ove dovuti, si è dichiarata disposta 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 dalla ditta concessionaria;

si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1) Descrizione delle caratteristiche tipologiche e**

### **costruttive degli alloggi**

La ditta concessionaria, 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 proprietaria o legittimamente titolata in conformità alla destinazione prevista dai vigenti strumenti urbanistici e al progetto allegato all'istanza di concessione edilizia 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 la concessione. 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**

La ditta concessionaria 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 le L. \_\_\_\_\_.

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 legge regionale .....ai fini del convenzionamento per gli interventi di recupero (artt. 7, 8 della Legge 28/01/1977, n. 10).

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....., 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 cui 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 la ditta concessionaria dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire edilizia commisurata al costo di costruzione.

#### **Art. 8) Interventi di urbanizzazione**

La ditta concessionaria 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

La ditta concessionaria si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui alla/e lettera/e \_\_\_\_\_ del secondo comma dell'articolo 4 della legge 29/09/1964 n. 847 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 L. \_\_\_\_\_ quale incidenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

La ditta concessionaria si impegna a corrispondere L. \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ e quelli relativi alle opere di urbanizzazione che verranno realizzate direttamente dalla ditta concessionaria.

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 dalla concessionaria 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).

La ditta concessionaria ha presentato garanzia fidejussoria dell'importo di L. \_\_\_\_\_ 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 la ditta concessionaria dal pagamento della parte di contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata 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 alla ditta concessionaria 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 della ditta concessionaria 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 concessionario 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. 6 della L. 28 gennaio 1977, n.10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n.61 concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio della concessione a 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 dall'art. 31 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dalla L. 10/77 successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 13) 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 e di interventi di recupero edilizio previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 14) Durata della convenzione**

La presente convenzione ha validità per anni 20.

ALLEGATO C

(previsto dall'articolo 1, comma 1, lett. c)

TABELLA 1.

Coefficienti di moltiplicazione del costo teorico base di costruzione per la determinazione del costo di costruzione.

1) Tipologia edilizia	2) Situazione geografica	3) Ampiezza del Comune abitanti residenti al 31 dicembre 1998	4) Caratteristiche costruttive	5) Tipo di intervento
a torre-blocco-linea 1,0 0	pianura 1,0 0	fino a 10.000 1,0 0	presenza di qualità aggiuntiva come definita dalla Giunta Regionale in sede di determinazione dei costi massimi ammissibili per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica 1,1 5	manutenzione straordinaria 0,8 0
a schiera e bifamiliari 1,1 0	pendenza dal 5% al 10% 1,0 5	da 10.001 a 100.000 1,0 5	soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge 1,0 5	ristrutturazione urbanistica 1,0 0
unifamiliare 1,2 0	pendenza oltre il 10% 1,1 0	oltre 100.000 1,1 0		nuova costruzione 1,0 0

			riscaldamento pannelli solari	con	1,0 5	ristrutturazione edilizia	1,2 0
			struttura sismica	per zona	1,0 5		

TABELLA 2. Quota percentuale massima ammissibile da applicare al costo di costruzione per la determinazione del costo dell'area.

$$Q = Q_1 + Q_2 + Q_3$$

		Determinazione di zona			
		Zona territoriale omogenea			
		A	B	C	altre
Q1	fino a 5.000	14	9	5	3
	da 5.001 a 10.000	15	10	6	4
Quota riferita all'ampiezza del Comune: abitanti residenti al 31 dicembre 1998	da 10.001 a 50.000	16	11	7	5
	oltre 50.000	17	12	8	6
Q2	a torre	0	0	4	0
	in linea - blocco	3	3	3	3
Quota riferita alla tipologia edilizia	a schiera - bifamiliare	2	2	2	2
	unifamiliare	0	1	1	1
Q3	d.f. < 1	0	1	1	1
Quota riferita alla densità fondiaria (mc./mq.)	1 <= d.f. < 3	0	2	2	2
	d.f. >= 3	0	3	3	3

La quota percentuale massima ammissibile per la determinazione del costo dell'area si ottiene dalla somma  $Q_1 + Q_2 + Q_3$  dei valori di tabella e va applicata al costo di costruzione ottenuto dalla tabella 1. Nel caso di programmi su aree concesse dai Comuni, andrà utilizzato il costo risultante dalla cessione.

TABELLA 3.: Addendi per la formazione del prezzo convenzionale di cessione degli alloggi ai sensi della convenzione prevista dagli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

1. Costo di costruzione, determinato applicando al costo teorico base di L. 1.350.000 i coefficienti di tabella 1, e dopo aver applicato al costo così ottenuto l'incremento dell'indice I.S.T.A.T. di costruzione di un fabbricato residenziale, tenendo come base il valore del mese di gennaio 1999.

2. Costo dell'area, corrispondente al valore ottenuto applicando il costo di cui al n. 1) alla tabella 2, o il valore dell'area definito in occasione di trasferimenti di proprietà intervenuti negli ultimi 5 anni. In caso di interventi in P.E.E.P. o in aree assimilate tale valore sarà pari a quanto corrisposto al comune per la cessione delle aree. In caso di interventi di recupero si tiene conto dei costi reali di acquisizione degli immobili da recuperare (o, in assenza, di valori di perizia).

3. Oneri di urbanizzazione in misura pari al valore reale corrisposto al Comune secondo le tabelle parametriche, ovvero, nel caso di diretta esecuzione, in misura pari ai costi definiti con l'amministrazione comunale; in caso di interventi in aree P.E.E.P. o similari il valore è pari a quanto speso per l'attuazione dell'intervento da parte del Comune, e comunque secondo le disposizioni previste dall'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 e successive modificazioni.

4. Oneri reali di progettazione nella misura del 8% sulla somma del valore di cui al n. 1).

5. Spese generali nella misura massima del 13% sulla somma degli addendi di cui ai punti 1), 2), 3).

6. Oneri finanziari, nella misura del tasso prime rate medio del sistema bancario rilevato dall'ABI alla data di inizio dei lavori, aumentato di un punto e calcolato sulla somma dei valori di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), per un periodo pari alla durata dei lavori e comunque non superiore a quello della durata della concessione edilizia.

7. Utile di costruzione nella misura massima del 10% sulla somma degli addendi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6).

8. Spese promozionali pari al 5% sulla somma degli addendi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7).