



Comune di Frattamaggiore

(*Provincia di Napoli*)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 7 comma 6 L.R. 19/2009 e L.R. 1/2011, nei rispettivi testi vigenti.

Intervento di iniziativa privata – denominato

<< *Piano Casa: Intervento straordinario di mutamento di destinazione d'uso ai fini abitativi, con una previsione ad edilizia convenzionata nella misura non inferiore al 20% del volume dell'edificio.* >>

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA , AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. 380/2001, PER REALIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZI DI CUI ALL' ART. 7, COMMA 6, LEGGE REG. N. 19/2009 NEL TESTO VIGENTE (CD. PIANO CASA).

L'anno Duemila _____. Il giorno _____ del mese di _____, nella Casa Comunale, presso l'Ufficio della Segreteria, avanti a me, dott. _____, Segretario del Comune di Frattamaggiore (Na), autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

A) _____, nato a _____, il _____, c.f. _____, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Frattamaggiore (Na), il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune predetto che rappresenta nella sua qualità di _____, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, di seguito sarà chiamato "**Amministrazione**";

B) _____, nato a _____, il _____, c.f. _____ residente in _____ alla Via _____, che interviene in questo atto in qualità di proprietario esclusivo degli immobili ed intestatario del rilasciato P.d.C. n. _____ del _____ identificato a mezzo di _____ n. _____ di seguito sarà chiamato "**Concessionario**";

Di comune accordo le parti come sopra costituite, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni col mio consenso.

Ovvero

Assistito dai testimoni noti ed idonei:

-
-

PREMESSO

- che il **Concessionario** Sig. _____, come sopra generalizzato è proprietario di edificio censito in N.C.E.U. al foglio _____, mappale _____, subalterni _____, sito alla Via _____ n. _____;

- che a seguito di istanza prot. n. _____ del _____, pratica edilizia n. _____ il **Concessionario** ha ottenuto il P.d.C. n. _____ del _____ per la realizzazione del seguente intervento edilizio:.....;

- che ad oggi risulta realizzato un corpo di fabbrica (**adattare al caso di specie**) composto da:

- che in data _____, prot. n. _____, il **Concessionario** ha presentato al Comune di Frattamaggiore (Na) la istanza di Permesso di Costruire (pratica edilizia n. _____), per l'intervento straordinario di mutamento della destinazione d'uso ai fini abitativi, con una previsione ad edilizia convenzionata nella misura non inferiore al 20% del volume dell'edificio, garantendo comunque almeno 1 (una) unità abitativa, in corso di completamento ovvero completato, in applicazione dell'art. 7, comma 6, della Legge Regionale n. 19/2009 (cd. Piano Casa), nel testo vigente, dell'intero piano _____ e _____ (**adattare al caso di specie**) facente parte del corpo di fabbrica ad uso commerciale-direzionale sito alla Via _____, assentito giusto Permesso di Costruire n. _____ rilasciato il _____;

- che l'istanza di che trattasi è corredata dai seguenti atti ed elaborati , previsti dalla vigente regolamentazione comunale (**adattare al caso di specie**):

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

- che la pratica è stata è stata favorevolmente istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale con istruttoria del _____;

- che l'Edilizia Convenzionata comporta l'applicazione dell'art. 17, comma 1°, del D.P.R. 380/2001, per cui è necessaria la sottoscrizione di una convenzione che disciplini i rapporti fra il **Concessionario** e la **Amministrazione** come da Convenzione tipo di cui all'art. 18 del Decreto stesso;

- che il **Concessionario**, in riferimento al Permesso di Costruire da rilasciarsi, invocando l'art. 7, comma 6, della L.R. n. 19/2009 nel testo vigente, deve impegnarsi ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione non superiore a quelli determinati in base alla convenzione – tipo approvata dalla Regione Campania ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/1977 (oggi art. 18 del D.P.R. 380/2001);

- che detti prezzi attualmente sono determinati dal Decreto Dirigenziale regionale n. 265 del 26/09/2012 (BURC n. 65 del 08/10/2012), concernente gli "Aggiornamenti dei limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata". per il quale il valore massimo per Frattamaggiore (Na) è pari, per nuove costruzioni, ad € 1.816,00 al mq. di Superficie Complessiva;

- che il Concessionario liberamente accetta, quale valore massimo di vendita € 1.454,80, riducendo del 20 % il valore del precedente capoverso.

VISTO che il **Concessionario** ha regolarmente pagato le quote del contributo afferente gli oneri concessori della pratica di cui al precedente Permesso di Costruire n. _____ del _____; Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

Gli alloggi a convenzionarsi sono i seguenti:

1) Immobile distinto al catasto al foglio n. _____, mappale n. _____, piano _____ sub. _____

Tipo A: Superficie utile: mq.
Superficie non residenziale: mq.
Superficie parcheggio: mq.
Superficie Complessiva = $Su + 60\% (Snr + Sp) = mq.$

2) Immobile distinto al catasto al foglio n. _____, mappale n. _____, piano _____ sub. _____

Tipo B: Superficie utile: mq.
Superficie non residenziale: mq.
Superficie parcheggio: mq.
Superficie Complessiva = $Su + 60\% (Snr + Sp) = mq.$

3) Immobile distinto al catasto al foglio n. _____, mappale n. _____, piano _____ sub. _____

Tipo X: Superficie utile: mq.
Superficie non residenziale: mq.
Superficie parcheggio: mq.
Superficie Complessiva = $Su + 60\% (Snr + Sp) = mq.$

Le parti danno atto che l'insieme degli immobili sopra descritti supera la quota del% del volume dell'edificio pari a mc.....(**adattare al caso di specie**).

Le caratteristiche tipologiche degli edifici e delle unità immobiliari sono quelle risultanti dal progetto edilizio allegato alla istanza riportata in premessa prot. n. _____ del _____.

Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi devono prevedere obbligatoriamente:

- a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta Regionale (Deliberazione G.R.C. n. 145/2011 " *Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici*", pubblicata sul BURC n. 27 del 18/04/2011) sono certificati dal Direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, dell'intervento realizzato;
- b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989, attuativo della Legge n. 13/1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che comunque non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

Articolo 2 – Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi di cui al precedente articolo 1 è stabilito in €. 1.454,80 al mq. di Superficie Complessiva, valore stabilito d'intesa tra le parti ed uguale all'80 % di quello del Decreto Dirigenziale regionale n. 265/2012 prima citato.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile distinto in Catasto è pari a:

N.	Identificazione	Costo unitario (€/mq)	Sup. Compl. (mq)	Costo totale (€)
1	F. ____ num. ____ sub. ____			
2	F. ____ num. ____ sub. ____			
.....	F. ____ num. ____ sub. ____			
n	F. ____ num. ____ sub. ____			

Ai fini della terminazione delle superfici e del calcolo della Superficie Complessiva da utilizzare per la verifica dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale, valgono le definizioni già contenute nel DM.LL.PP. 05/08/1994, alle quali si demanda.

Il prezzo di cessione degli alloggi stabilito nella presente Convenzione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 0,5 % annuo nei prossimi dieci anni e dell' 1% negli anni successivi.

Articolo 3 – Determinazione dei canoni di locazione.

Il canone massimo annuo iniziale di locazione degli alloggi di cui al precedente articolo 1 viene per ora determinato, per l'immobile distinto in Catasto:

N.	Identificazione	Costo unitario di locazione (€/mq)	Sup. Compl. (mq)	Canone annuo tot. di locazione (€)
1	F. ____ num. ____ sub. ____			
2	F. ____ num. ____ sub. ____			
.....	F. ____ num. ____ sub. ____			
n	F. ____ num. ____ sub. ____			

Pari al **3%** (tre per cento) del costo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata dalle leggi dello stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione stessa.

Articolo 4 – Clausole penali.

Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente Convenzione prima del rilascio del certificato di agibilità. In caso di inosservanza a tale pattuizione il **Concessionario** sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.

Poiché il **Concessionario** che stipula con la **Amministrazione** la presente Convenzione, conforme alle disposizioni di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, è titolato all'ottenimento del particolare cambio di destinazione d'uso previsto dall'art. 7, comma 6 della L.R. 19/2009 (cd. Piano Casa) nel testo vigente, il **Concessionario**, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente Convenzione circa i prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi, è tenuto al ripristino alla originaria funzione di tutte (non solo quelle convenzionate) le unità immobiliari ad "uffici", considerandosi nullo tutto quanto autorizzato come cambio di destinazione d'uso col Permesso di costruire richiesto, anche nel caso di assenza di probabili interlocutori entro il periodo di efficacia del Permesso di costruire rilasciato.

Articolo 5 – Oneri concessori.

Poiché la presente Convenzione ha per oggetto edifici già autorizzati e realizzati con Permesso di costruire n. _____ del _____ (dei quali si chiede il cambio di destinazione d'uso), viene concordato liberamente tra le parti che:

- a) in merito ai costi di costruzione, essi si intendono già completamente saldati con il precedente permesso di costruire di cui prima, e nulla è più dovuto;
- b) in merito agli oneri di urbanizzazione , essi si computano per la parte oggetto di convenzionamento secondo l'aliquota vigente di " edilizia convenzionata" e per la parte oggetto di cambio di destinazione d'uso secondo l'aliquota " interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso" secondo le vigenti tariffe comunali per oneri concessori.

Articolo 6 – Vigilanza sulle costruzioni convenzionate.

Entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori comunicata dal **Concessionario**, la **Amministrazione** accerta l'assolvimento dal parte del **Concessionario** stesso di tutti gli oneri previsti nella convenzione.

In corso d'opera la **Amministrazione** può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

Il **Concessionario** si impegna ad installare in prossimità dell'edificio, un cartello con caratteri ben visibili, nel quale oltre all'indicazione della natura dell'intervento di edilizia convenzionata, saranno specificati, il numero degli alloggi e prezzo di vendita e/o locazione al mq. di Superficie Complessiva.

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 1 della presente convenzione.

Articolo 7 – Trasferimento del Permesso di Costruire.

Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa del **Concessionario** prima della dichiarazione di abitabilità 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 alla **Amministrazione** e deve contenere esplicita dichiarazione di obbligo col quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le 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.

Articolo 8 – Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi.

Il **Concessionario** si obbliga a destinare le unità abitative da cedere in proprietà o da cedere in locazione di cui all'articolo 1 ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I Cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani, se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione per l'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) Né il capo famiglia , né alcun componente del nucleo familiare deve essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione sita nel Comune di Frattamaggiore oppure comuni limitrofi;

c) Possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n. 19/1997.

Gli assegnatari sono obbligati ad assumere la residenza nell'alloggio oggetto di agevolazione entro sei mesi dalla data di acquisto dell'immobile o comunque dal momento della piena disponibilità dello stesso.

Sono individuati come assegnatari prioritari: le giovani coppie; i nuclei familiari con disagio abitativo o con almeno un componente il nucleo familiare che abbia invalidità non inferiore al 70%.

Ai fini della presente Convenzione si intendono " *giovani coppie*" quelle che hanno contratto matrimonio da non più di un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o quelle per le quali la pubblicazione di nozze sia avvenuta non prima di sei mesi dalla data della presente convenzione.

Si intende altresì per " *nucleo familiare* " la famiglia anagrafica costituita da una persona sola ovvero da coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi; fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico e sia dimostrata nelle forme di legge.

I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dal **Concessionario** stesso di concerto con l'Ufficio Patrimonio ed approvato dall'**Amministrazione**, ovvero dall'elenco (se esistente) già predisposto dal Comune dei soggetti inseriti nella graduatoria per la cessione o locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti, dando comunque priorità ai soggetti sopra definiti.

Il **Concessionario** ed i loro eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente Convenzione, sono obbligati, con oneri ad esclusivo loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto / locazione, dandone notizia all'**Amministrazione**.

L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

Articolo 9 – Durata della Convenzione.

La durata di validità della presente Convenzione è fissata in anni 30 (trenta).

Articolo 10 – Registrazione e trascrizione.

La presente Convenzione dovrà essere sottoposta a registrazione e trascrizione, a spese del **Concessionario**.

Il presente atto viene registrato e trascritto nelle forme di legge con rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Fatto in triplice copia, letto, confermato e sottoscritto:

Il Rappresentante dell'Amministrazione

Il Concessionario

Il Segretario Comunale

INDICE

- Art. 1** **Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.**
- Art. 2** **Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.**
- Art. 3** **Determinazione dei canoni di locazione.**
- Art. 4** **Clausole penali.**
- Art. 5** **Oneri concessori.**
- Art. 6** **Vigilanza sulle costruzioni convenzionate.**
- Art. 7** **Trasferimento del Permesso di Costruire.**
- Art. 8** **Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi.**
- Art. 9** **Durata della Convenzione.**
- Art. 10** **Registrazione e trascrizione.**