

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 12 febbraio 2002, n. 326**

**ALLEGATO "C"**

**ABITAZIONI IN LOCAZIONE A TERMINE**

**CONVENZIONE TIPO**

\*\*\*\*\*

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... avanti a me sono presenti i signori:  
..... C.F. .... nato a ..... che interviene nel  
presente atto in qualità di ..... del Comune di Sant'Agostino (FE);

ANGELINI LUIGI C.C. NGLLGU47M20I209R nato a Sant'Agostino (FE), che interviene nel presente atto  
in qualità di Legale Rappresentante della Cooperativa EDILE SAN CARLO s.c.r.l., successivamente  
denominata Soggetto attuatore, con sede in Sant'Agostino (FE) via Statale, 140, in virtù dei poteri  
conferitigli mediante Verbale del Consiglio di Amministrazione del .....

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono  
certo, assumendone la piena responsabilità,

premesso

- che con atto prot. n. 13719 del 17/08/2006, ai sensi del Programma di edilizia residenziale pubblica  
"20.000 alloggi in affitto" - Lg. 21/2001 - Delibera Regionale 2030/2004 - Pratica n° 4525, è stato  
assegnato al Soggetto attuatore un finanziamento per Euro 253.200,00.= (Euro  
duecentocinquantatremiladuecento/00.=) per un intervento di recupero di un edificio da realizzarsi in  
Comune di Sant'Agostino (FE) via Mazzini, 115 destinato alla locazione a termine ovvero assegnazione  
o godimento a termine,
- che il Soggetto attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale per la locazione o al  
godimento a termine per n. 16 alloggi, deve convenzionarsi ai sensi delle sopracitate leggi al fine di  
definire i prezzi di cessione e i canoni di locazione concordati con il Comune;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 è ridotto alla  
sola quota di cui all'art. 5 della stessa legge (oneri di urbanizzazione);
- che per la redazione della presente convenzione si fa riferimento alla seguente documentazione,  
conservata agli atti d'ufficio di questo Comune:  
copia del progetto approvato dal Comune e successive varianti in corso d'opera;  
copie delle concessioni edilizie;  
tabella "Costi e canoni degli alloggi";

tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1 - Conferma delle premesse

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede il recupero di alloggi, destinati alla locazione per un periodo di 10 (dieci) anni, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il numero totale degli alloggi concessionati indicato negli elaborati di progetto è pari a n. 21; quelli convenzionati sono 16.

L'immobile oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto attuatore in seguito ad atto di compravendita con:

1) rogito del notaio Giuseppe Giorgi di Cento in data 30/05/1997 rep. n. 31496 registrato a Cento in data 18/06/1997 al n. 395 per Euro 77.468,53.=-;

2) rogito del notaio Alberto Magnani di Ferrara in data 16/10/2002 rep. 30292 registrato a Ferrara in data 05/11/2002 al n. 4825 per Euro 51.645,68.=-,

per complessivi Euro 129.114,27.=-

Il Soggetto attuatore garantisce la libertà dell'immobile in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà del fabbricato, eccetto iscrizioni ipotecarie a favore di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari alla ristrutturazione degli immobili oggetto della presente convenzione o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi acquirenti degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

#### Art. 3 – Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di recupero da cedere in locazione a termine devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di legge e regolamenti.

#### Art. 4 – Termine di inizio e ultimazione dei lavori

~~Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di costruzione degli edifici dovranno iniziare entro il termine indicato nel provvedimento regionale di concessione del contributo.~~

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità della concessione edilizia e successive varianti con proroga del suddetto termine.

#### Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Urbanizzazione primaria – Opere esistenti.

~~Gli eventuali obblighi del Soggetto attuatore sono definiti con riferimento alla Delibera Comunale di recepimento della normativa regionale vigente, con particolare riguardo all'applicazione dell'art. A.26 dell'allegato alla L.R. 20/00.~~

OK.

#### Art. 6 – Determinazione delle componenti del costo degli alloggi

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del DM 801/77, così come integrata dalla normativa regionale, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) Euro 129.114,21.=- quale valore reale dell'area, determinato in misura non superiore al 14% del costo di costruzione (Legge 10/77, art. 8, comma 3, modificato dalla Legge 47/88, art. 14);
- b) Euro 1.654.031,66.=- quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica;



- c) Euro 37.048,94.= quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della Legge 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. 71 del 12/12/2004;
- d) Euro 218.423,38.= per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al 12% dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a Euro 2.038.618,19.=.

La superficie complessiva è definita in 1.441,59 mq.

#### Art. 7 – Costo iniziale degli alloggi

Il costo iniziale degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 6 per la superficie complessiva Sc, è fissato in Euro 1.414,14.= al mq. di Sc.

Detto costo può essere considerato “medio” e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il costo massimo complessivo di cui al primo comma.

Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo dell'alloggio, ipotizzato in uno stato normale di conservazione, è così aggiornato:

- 1) rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di ultimazione dei lavori, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data presa come riferimento per la vendita;
- 2) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d), dell'art. 31 della legge 457/78. I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui al punto 1) del presente articolo, si applicano anche nel caso di alloggi per i quali non siano intervenuti né preliminare di vendita né delibera di assegnazione, venduti o locati successivamente alla fine dei lavori.

#### Art. 8 – Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica

Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e della relativa pertinenza è calcolato secondo le modalità stabilite dalla Legge 413/98 per il regime concordato, con una riduzione del 20% a fronte del contributo concesso pari a Euro 253.200,00.= (12,42% del costo degli alloggi).

I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva Sc calcolata così come definito dall'art. 7, sono riportati nell'allegata Tabella A/QE/LT che riporta per ogni unità immobiliare in locazione il costo, il canone concordato ai sensi della Legge 413/98, il canone da applicare (ridotto rispetto a quello concordato).

La Tabella A/QE/LT potrà essere aggiornata e trasmessa in via definitiva al Comune che la recepirà con apposito atto prima della consegna degli alloggi.

Il canone di locazione viene aggiornato secondo le modalità previste dagli accordi per i contratti a regime concordato.

Il Soggetto attuatore può comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali.

Al locatario è riconosciuto il diritto di verifica del canone determinato, con la possibilità di avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni sindacali.

#### Art. 9 – Vincoli e requisiti soggettivi

Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

La locazione avviene in regime di canone concordato ai sensi della Legge 431/98.

La destinazione della locazione non può essere inferiore ai anni dieci e l'alloggio non deve rimanere vuoto oltre i sei mesi.

L'operatore può alienare l'intervento nel suo complesso ovvero per blocchi unitari (esempio: un intero vano scale o corpo di edificio), con esclusione delle vendite frazionate dei singoli alloggi, anche prima del termine di cui al precedente articolo garantendo la prosecuzione dei contratti di locazione fino alla scadenza del termine al prezzo definito dall'art. 7.

Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo e direttamente dal locatario e dal suo nucleo familiare.

I locatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

In caso di morte del locatario, il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

Nel caso in cui nel corso del periodo minimo iniziale di locazione di dieci anni, un'abitazione si renda disponibile per il recesso del conduttore o per la risoluzione del contratto per sua colpa, l'operatore è tenuto a sostituire il conduttore con altro in possesso dei requisiti in vigore per quella tipologia di interventi, stipulando un contratto di durata uguale al periodo di tempo residuo; tale obbligo potrà non essere osservato qualora il periodo di tempo residuo sia inferiore a sei mesi e l'operatore comunichi al Comune la sua intenzione di alienare l'abitazione ovvero di utilizzarla direttamente alle condizioni previste dal successivo art. 10.

Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario e di revoca della locazione dell'alloggio.

#### Art. 10 – Norme per il periodo successivo

Alla scadenza di cui al precedente art. 9, il contratto è risolto di diritto.

Entro i sei mesi successivi l'operatore/proprietario può:

- a) rinnovare i contratti di locazione con i precedenti conduttori per la durata minima prevista dalle disposizioni in quel momento in vigore in materia di immobili urbani, trasmettendo al Comune copia dei contratti di locazione e di quelli che in seguito, e fino alla scadenza della convenzione, dovessero essere stipulati con nuovi conduttori. Il canone da applicare è quello del regime concordato con l'eliminazione della riduzione applicata per il primo periodo;
- b) comunicare al conduttore ed al Comune la sua intenzione di destinare una o più unità immobiliari ad uso proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado; in questo caso, il conduttore dovrà liberare l'alloggio al ricevimento della comunicazione di disdetta e l'operatore dovrà trasmettere al



Comune, entro sei mesi dalla disponibilità del/degli alloggi, i certificati di residenza dei subentranti; trascorso inutilmente quest'ultimo termine o, comunque, nel caso che gli alloggi liberati dai precedenti conduttori, risultassero utilizzati per una destinazione diversa da quella comunicata, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 della Legge 431/98;

c) cedere i singoli alloggi secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della Legge 392/78, applicando le seguenti modalità:

- il prezzo di cessione non può superare quello massimo aggiornato previsto nella convenzione;
- le condizioni di pagamento del prezzo di vendita comunicate dal proprietario al conduttore e da questi accettate sostituiscono le modalità di pagamento previste dall'art. 38, comma 4 della Legge 392/78;
- la comunicazione dell'operatore al conduttore e l'esercizio del diritto di prelazione devono essere notificati anche dal Comune al quale l'operatore deve in ogni caso trasmettere copia del contratto di vendita.

#### Art. 11 – Durata della convenzione

La convenzione vincola il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione.

#### Art. 12 – Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto attuatore.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal Soggetto attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

#### Art. 13 – Controlli e sanzioni

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8 e 9 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5, della Legge 28/01/1977, n. 10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

In tal caso, nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto attuatore, questo dovrà restituire il contributo concesso dalla Regione, citato in premessa, così ricalcolato:

- contributo concesso maggiorato degli interessi legali dal momento dell'erogazione alla risoluzione;
- maggiorazione per penale pari al 1% della somma calcolata al precedente punto.

Comune, entro sei mesi dalla disponibilità del/degli alloggi, i certificati di residenza dei subentranti; trascorso inutilmente quest'ultimo termine o, comunque, nel caso che gli alloggi liberati dai precedenti conduttori, risultassero utilizzati per una destinazione diversa da quella comunicata, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 della Legge 431/98;

c) cedere i singoli alloggi secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della Legge 392/78, applicando le seguenti modalità:

- il prezzo di cessione non può superare quello massimo aggiornato previsto nella convenzione;
- le condizioni di pagamento del prezzo di vendita comunicate dal proprietario al conduttore e da questi accettate sostituiscono le modalità di pagamento previste dall'art. 38, comma 4 della Legge 392/78;
- la comunicazione dell'operatore al conduttore e l'esercizio del diritto di prelazione devono essere notificati anche dal Comune al quale l'operatore deve in ogni caso trasmettere copia del contratto di vendita.

#### Art. 11 – Durata della convenzione

La convenzione vincola il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione.

#### Art. 12 – Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto attuatore.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal Soggetto attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

#### Art. 13 – Controlli e sanzioni

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8 e 9 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5, della Legge 28/01/1977, n. 10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

In tal caso, nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto attuatore, questo dovrà restituire il contributo concesso dalla Regione, citato in premessa, così ricalcolato:

- contributo concesso maggiorato degli interessi legali dal momento dell'erogazione alla risoluzione;
- maggiorazione per penale pari al 1% della somma calcolata al precedente punto.