

**Convenzione-tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata in aree esterne ai piani di zona e alle aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, avanti a me \_\_\_\_\_ sono presenti i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_, in prosieguo indicato con il termine di "Comune";

- **Si.g.ra Biondi Miranda**, nata a Fabriano il 18/01/1950, che interviene al presente atto in qualità di Amministratrice Unica dell' Impresa Immobiliare Latini s.r.l., con sede in Fabriano Piazza del Comune, 30 - C.F. e n.iscrizione al Registro Imprese e P.I. : 00681190427 - Numero REA AN -63062 - in prosieguo indicato con il termine di "operatore".

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

PREMETTONO:

- per gli interventi di che trattasi è stato rilasciato il permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_
- 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. n. 380/2001 già versato
- vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 203 del 14.12.2010 con la quale è stata approvata la presente Convenzione
- vista la deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale è stato preso atto dell'aggiornamento del costo convenzionale e modificato parzialmente lo schema di Convenzione

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 trasformare in residenza parte dell'immobile realizzato di cui al permesso a costruire n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art.22 delle NTA del vigente PRG come** meglio risulta dai documenti elencati al successivo comma 2 e comunque avente le caratteristiche di seguito sintetizzate:

L'intervento è ubicato in Via G. Brodolini n° 91/B **e concerne la trasformazione di immobili facenti, parte di uno dei tre edifici realizzati su un'area della superficie di mq. 5.534, da uffici in n° 7 in alloggi di tipo abitativo** come meglio identificati nelle tavole grafiche allegate;

2. Alla presente convenzione vengono allegati i seguenti documenti:

- a) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento;
- b) copia conforme del progetto attivato con Permesso di Costruzione;
- c) 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 prodotto equivalente - per le finiture e gli impianti;

3. L'area interessata dall'intervento è distinta al catasto NCEU del Comune di Fabriano al foglio n. 120, mappale n. 1725 (ex 1158 );

4. Il terreno su cui insiste l'intervento è pervenuto all'operatore in virtù di atto di acquisto.

5. L'operatore garantisce la libertà di detto terreno da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne la proprietà, salvo iscrizioni ipotecarie a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione dell'immobile oggetto della presente convenzione o anche a garanzia dei mutui contratti da tutti i successivi acquirenti per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

**Articolo 2**

*(Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento)*

1. Gli alloggi di cui alla presente convenzione hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq. 120.

**Articolo 3**

*(Opere di urbanizzazione)*

--

Le opere di urbanizzazione primaria eseguite nella lottizzazione denominata area direzionale e commerciale in via Brodolini del capoluogo dalla ditta lottizzante, sono state realizzate e collaudate con l'approvazione del collaudo finale a firma del tecnico incaricato dall'amministrazione comunale Ing. Mauro Magagnini di Jesi approvato con determinazione del dirigente n.199 del 25.03.2009

#### **Articolo 4**

*(Sistemazioni interne e allacciamenti)*

La sistemazione interna al lotto, compresa la rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno del comparto è già esistente ed operativa; sono a carico dell'operatore eventuali, ulteriori oneri che si dovessero prospettare.

#### **Articolo 5**

*(Termini per la realizzazione dell'intervento)*

1.I lavori dovranno essere ultimati entro 2 mesi dal rilascio del Permesso di Costruzione per il cambiamento di destinazione d'uso da uffici ad abitazioni.

2.I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del Direttore dei lavori.

#### **Articolo 6**

*(Determinazione del prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi – PMCA)*

**Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (comprese le pertinenze) di cui alla presente convenzione risulta pari a Euro 927.784.10 ed è costituito dalle seguenti voci:**

**a) Euro 100.838,01 quale costo dell'area edificatoria, pari al 12,94 per cento del costo di costruzione di cui alla successiva lettera "b", ovvero pari 13,45% del valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data di stipula della presente convenzione (cfr. atto rogito notaio Ottoni di Fabriano Rep. N° 105.404, Raccolta N° 11.811 del 06/06/2001);**

**b) Euro 794.860,12 quale costo di costruzione degli alloggi come di seguito determinato:**

**1) prodotto tra il valore della superficie complessiva e il costo unitario massimo di realizzazione tecnica di cui al provvedimento regionale che determina i limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata, incrementato del 15% € 1.383,92/mq x 563,09 = € 779.273,65**

**2) incremento del 2% pari a € 15.586,47 in relazione alla vicinanza al centro storico;**

**c) € 18.963,05 quale costo delle opere di urbanizzazione determinato ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;**

**d) € 103.122,92 per spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, spese di allaccio ai pubblici servizi, abitabilità, il regolamento condominiale e la divisione millesimale, l'accatastamento e quant'altro necessario per l'agibilità e l'eventuale trasferibilità delle unità immobiliari) determinate nella misura pari al 14% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b);**

**In caso di presenza anche di unità immobiliari non convenzionate, i valori di cui al presente articolo vanno calcolati con riferimento alla quota/parte attinente alle unità immobiliari da convenzionare.**

#### **Articolo 7**

*(Prezzo iniziale di cessione degli alloggi)*

**1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi convenzionati (PMCA), determinato ai sensi del precedente articolo 6 in Euro 927.784.10 al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, è riferito alla superficie complessiva degli alloggi stessi (Sc) di mq. 563,09**

**2. Il prezzo unitario di cessione degli alloggi (PUCA) di cui alla presente convenzione, determinato con la formula:  $PUCA = (PMCA)/(SC)$ , è pari a Euro 1.637,30 al mq di superficie complessiva.**

**3. Detto prezzo 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% del prezzo medio sopra indicato, in funzione dei coefficienti di caratura, fermo restando il prezzo complessivo di cui al comma 1.**

**4. 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 PICA 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 stesso. Per la prima cessione detta rivalutazione non si applica.
3. La rivalutazione del PICA viene calcolata con la seguente formula:  
 **$(PICA)_{agg} = (PICA) \times (1 + Var)$**  dove:  
Var = differenza tra l'indice ISTAT finale riferito al momento della cessione e l'indice ISTAT riferito al mese di ultimazione dei lavori.
4. Il prezzo di cessione/assegnazione pari al PICA aggiornato è ridotto, a partire dal sesto anno dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, nella misura dell'1 per cento annuo per i primi 15 anni e dello 0,5 per cento per i successivi anni.
5. Il prezzo massimo di cessione/assegnazione è incrementato del valore, documentato, conseguente a eventuali interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d), del D.P.R. n. 380/2001, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

**Articolo 9**

*(Calcolo canone di locazione/corrispettivo di godimento. Revisione)*

1. **Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze non può essere superiore al 3 per cento del prezzo di cessione.**
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 i 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**

*(Verifiche. Risoluzione della convenzione)*

1. Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità e condizioni previste dalla presente convenzione.
2. La presente convenzione è risolta di diritto:
  - a) a seguito di annullamento o decadenza del permesso di costruire;
  - b) per violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune della possibilità di regolarizzazione.
3. In caso di risoluzione della convenzione per causa attinente all'operatore ovvero nell'ipotesi di annullamento del permesso di costruire, il contributo di cui all'articolo 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, se dovuto, è maggiorato del 20 per cento della quota di cui ai commi 9 e 10 del medesimo articolo 16, 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.

**Articolo 11**

*(Durata della convenzione)*

La presente convenzione vincola l'operatore e i suoi aventi causa, al rispetto degli obblighi dalla stessa derivanti per la durata di venti anni dalla data di stipulazione e tutti gli atti di cessione successivo al primo

**Articolo 12**

*(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/assegnazione in proprietà degli alloggi dovranno contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole di cui alla presente convenzione.

COMUNE DI FABRIANO  
Il Dirigente del Settore  
Assetto e Tutela del Territorio

--

\_\_\_\_\_

IMMOBILIARE LATINI srl  
Il legale rappresentate  
Sig.ra Miranda Biondi

\_\_\_\_\_

L'UFFICIALE ROGANTE

\_\_\_\_\_

--