

## Allegato B

Repertorio n.....

Raccolta n.....

CONVENZIONE PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA, ai sensi della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" tra il Comune di Rimini e .....

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..... il giorno..... del mese di ..... avanti a me.....sono presenti i signori:

- ....., nato a....., il....., domiciliato per ragioni di carica, in Rimini presso la Residenza comunale Piazza Cavour n. 27, che interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di Dirigente.....del Comune Rimini, codice fiscale/partita IVA....., Rimini Piazza Cavour 27, autorizzato al presente atto con .....n.....del..... esecutivo ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "... " come parte integrante e sostanziale;

- ....., nato a ....., che interviene nel presente atto in qualità di .....della soc. /coop..... successivamente denominata Soggetto attuatore con sede in .....Via.....n....in virtù dei poteri conferitogli mediante ..... del....., che in estratto notarile conforme si allega al presente atto sotto la lettera "....." come parte integrante e sostanziale.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri io Ufficiale Rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e la Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 prevedono la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

- che in data .....con delibera di Consiglio comunale n. .... è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo alla scheda di P.R.G. vigente n. .... che prevede la realizzazione di edilizia residenziale in parte convenzionata;

- che il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Rimini in data ..... la richiesta di permesso di costruire/SCIA attività prot. n. ....., ai sensi della Legge Regionale 30.07.2013 n. 15;

- che l'Amministrazione comunale in data ..... (prot. n. ....) ha rilasciato il permesso di costruire;

- che l'immobile oggetto della richiesta di permesso di costruire/denuncia di inizio attività è distinto nel Catasto del Comune di Rimini al foglio ..... particella/e n....., come indicato negli elaborati progettuali allegati alla richiesta dei suddetti titoli abilitativi;  
*(da ripetere tante volte quanti sono gli immobili)*

- che come previsto dall'art. 32 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota

affidente gli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del precesso di costruire o il soggetto che ha presentato denuncia di inizio attivit  si impegni, attraverso una Convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati;

- che il soggetto attuatore, avvalendosi della riduzione del contributo di costruzione, si   dichiarato disponibile ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati;

- per la redazione della presente convenzione si fa riferimento alla seguente documentazione, conservata agli atti d'ufficio di questo Comune:

- piano particolareggiato approvato dal Comune;
- progetto/i relativo/i ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune ai fini edilizi per i fabbricati sopra identificati
- progetto relativo ai titoli abilitativi rilasciati ai fini edilizi per le opere di urbanizzazione
- permesso di costruire prot. n. ....del.....
- permesso di costruire prot. n. .... del .....
- elaborati grafici riportanti quote e superfici degli immobili e superfici scoperte

- che alla presente convenzione sono allegati, formandone parte integrante, i seguenti documenti:

copia conforme delibera .....( all. A )

estratto notarile conforme .....(all. B)

capitolato descrittivo delle opere e delle finiture (all. C)

Tutto ci  premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

#### Art. 1

#### Conferma delle premesse

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

#### Art. 2

#### Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione la nuova costruzione di n. .... fabbricati a destinazione residenziale con alloggi aventi le caratteristiche costruttive contenute nella presente convenzione, e la cessione delle unit  immobiliari e la locazione degli alloggi a prezzi ridotti, con effetti di calmiera sul mercato immobiliare, a fronte del riconoscimento del beneficio della riduzione del contributo di costruzione.

**Art. 3**  
**Caratteristiche tipologiche e costruttive delle unità abitative**

Tenuto conto che le caratteristiche delle finiture degli alloggi non dovranno essere di lusso, le unità abitative saranno rispondenti al seguente tipo, previsto per il regime transitorio:

- le caratteristiche e le tipologie degli alloggi da costruire risultano dagli elaborati di progetto sopra richiamati e dal capitolato delle opere e delle finiture allegato alla presente convenzione.

**Art. 4**  
**Termine di inizio ed ultimazione dei lavori**

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sui titoli abilitativi. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

**Art. 5**  
**Opere di urbanizzazione primaria**

Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno di un Piano Attuativo si rinvia a quanto previsto e stabilito nella convenzione urbanistica stipulata in data .....tra il Comune di Rimini e ..... ed al successivo permesso di costruire ovvero titolo abilitativo equivalente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rilasciato in data ..... prot.....

**Art. 6**  
**Opere di urbanizzazione secondaria**

Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno di un Piano Attuativo si rinvia a quanto previsto e stabilito nella convenzione urbanistica stipulata in data .....tra il Comune di Rimini e ..... ed al successivo permesso di costruire ovvero titolo abilitativo equivalente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rilasciato in data ..... prot.....

## Art. 7

### Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi del Decreto Ministeriale 10.5.1977 n. 801, così come integrata dalla normativa comunale e regionale, anche per quanto riguarda le destinazioni non residenziali, al netto dell' IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

Regime transitorio	LOTTO	..... (riquadro da ripetere tante volte quanti sono i lotti)
a) euro....., quale valore dell'area determinato in misura pari al valore convenuto con il Comune di Rimini e comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le indicazioni sul valore massimo dell'area fornite nella Delibera di G. R. n. 946 del 3.7.2006;		
b) euro..... quale costo di costruzione ( comprensivo di spese generali, tra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari) per i fabbricati residenziali determinato dal Comune di Rimini, ai sensi dell'art. 17 del vigente regolamento per le aree comprese nei P.E.E.P., e riferito alla data di inizio lavori;		
c) euro..... quale importo spese per adeguamento alle norme, comprensivo anche dei maggiori oneri derivanti dalle nuove disposizioni normative in materia di contenimento dei consumi energetici, certificazione degli impianti, tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti/ assegnatari , non superiore al 10% della voce b).		
Il prezzo totale massimo di cessione delle unità immobiliari, salvo varianti, ammonta a euro.....		
Il prezzo totale massimo di cessione delle unità immobiliari, salvo varianti, meno il prezzo delle superfici scoperte, ammonta a euro.....		
La superficie complessiva delle unità immobiliari, salvo varianti, è pari a mq. ....		
La superficie scoperta, salvo varianti, è pari a mq. ....		

## Art. 8

### Prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione degli alloggi, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente articolo 7, per la superficie complessiva Sc, è determinato:

per il LOTTO .... in euro ..... al mq. Sc.;

per il LOTTO .... in euro ..... al mq. Sc.;

Detto prezzo 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 prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Le aree scoperte in uso esclusivo (Ssa) o condominiali (Ssc) a favore delle unità abitative facenti parte dello stesso lotto, sono calcolate moltiplicando l'intera superficie per il 10% del costo di costruzione al mq., così come determinato al punto b) dell'art. 7 della presente convenzione. Tale costo determinerà una maggiorazione del prezzo complessivo di cessione delle unità abitative che hanno l'uso esclusivo di tali superfici o di tutte le unità abitative, se l'utilizzo è condominiale.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo superiore al 10% del prezzo di cessione di cui al secondo comma del presente articolo.

#### Art. 9

##### Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione dell'unità immobiliare, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

1. qualora sia trascorso almeno un biennio dalla data dell'atto di acquisto/assegnazione, rivalutazione mensile mediante gli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale del prezzo di acquisto/assegnazione dalla data di acquisto/assegnazione alla data della successiva vendita;
2. riduzione del prezzo rivalutato come sopra di una quota pari all' 1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno;
3. Aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, rivalutato mediante gli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dalla data di fine dei lavori fino alla data della vendita.

#### Art. 10

##### Criteri per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4.5% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 8 ed aggiornato ai sensi dell'art. 9.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo e di edilizia convenzionata.

Il canone non è comprensivo delle spese condominiali.

Art. 11  
Esonero della quota del costo di costruzione

In relazione agli impegni assunti dal Soggetto attuatore con i precedenti artt. 3,7,8,9,10 il Comune esonera il Soggetto attuatore dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativa all'incidenza del costo di costruzione.

Art. 12  
Requisiti soggettivi dei destinatari degli alloggi

I soggetti attuatori si obbligano a destinare le unità abitative da cedere in proprietà o in locazione a soggetti in possesso di tutti i seguenti requisiti:

- avere la cittadinanza italiana ovvero essere cittadino di altro Stato che appartenga all'Unione Europea. Il requisito è soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, c.6 del D.Lgs 27/05/98 n. 286 e s.m.;
- avere la residenza e/o l'attività lavorativa in uno dei Comuni del distretto socio sanitario di Rimini (Unione di Comuni Valmarecchia, Comune di Bellaria Igea Marina, Comune di Rimini);
- non essere titolari loro stessi, o un componente del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione di un alloggio sito in uno dei Comuni appartenenti al Distretto socio sanitario di Rimini o al Distretto socio sanitario di Riccione.

Tutti i suddetti requisiti soggettivi devono essere posseduti alla data dell'atto preliminare di vendita o alla data dell'atto di vendita o locazione dell'alloggio, ovvero, nel caso di cooperative di abitazione alla data della delibera di assegnazione del Consiglio di amministrazione.

Art. 13  
Vincoli

Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre il Soggetto attuatore, anche i successori e gli aventi causa nella proprietà dei fabbricati e pertanto devono essere trascritti nei registri immobiliari.

Gli accordi che stabiliscono prezzi e canoni di locazione superiori a quelli sopraindicati sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi.

Gli acquirenti e i locatari degli alloggi devono trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 12, e devono allegare agli atti di alienazione e ai contratti di locazione degli stessi immobili, che avverranno entro la validità della presente convenzione, idonee dichiarazioni sostitutive di notorietà, attestanti il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 12, utilizzando i moduli all'uopo predisposti dal Comune di Rimini.

Il soggetto convenzionato è tenuto ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili la seguente *clausola* da riportare nella zona di trascrizione, inviando poi al Comune di Rimini, a mezzo raccomandata, copia autentica della stessa: "l'acquirente/il locatore dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole convenute nella convenzione stipulata con il Comune di Rimini in data ..... rep. n..... a rogito del Dott..... e trascritta a Rimini in data ..... col n....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali; si impegna, inoltre, ad inserire la presente clausola nel contratto di ulteriore trasferimento dell'immobile stesso, e ad inviare a mezzo raccomanda al Comune di Rimini, copia autentica della relativa nota di trascrizione, la quale deve riportare anche il prezzo di alienazione". I dati che devono completare la clausola si riferiscono alla presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione e dei contratti di locazione delle unità immobiliari convenzionata, e le dichiarazioni sostitutive di notorietà attestanti il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 12, devono essere inviati all'ufficio competente del Comune di Rimini relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà o di uso che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione, entro 60 giorni dalla stipulazione.

#### Art. 14

##### Durata della convenzione

La presente convenzione vincola i soggetti attuatori e loro successori ed aventi causa al rispetto delle obbligazioni in essa previste per la durata di anni 20 dalla data di stipula.

E' ammesso il recesso per mutuo consenso.

Il soggetto attuatore o il proprietario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di costruzione cui all'art. 31 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15.

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma precedente aumentato dalla somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune prevede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 15.

#### Art. 15

##### Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. I frazionamenti catastali delle aree oggetto della presente convenzione sono a carico del Soggetto attuatore.

#### Art. 16

## 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 degli alloggi di cui agli artt. 7,8,9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.

La decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 2, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo di cui all'art. 27 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato, relativamente alla quota commisurata al costo di costruzione, del 100% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

### Art. 17 Controversie

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al giudizio dell'Autorità giudiziaria competente.

### Art.18 Disposizioni finali

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione e a completamento delle disposizioni in essa contenute, si rinvia alle leggi e ai regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Richiesto, io Notaio, ho ricevuto il presente atto che viene firmato in fine ed ai margine degli altri fogli, dai componenti e da me Notaio, previa lettura fattane agli stessi, che da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alle loro volontà.

per il Soggetto attuatore

.....

per il Comune di Rimini

.....