

ALLEGATO 4 - SCHEMI DI CONVENZIONI PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA
AGEVOLATA - CONVENZIONATA



A - Schema di convenzione per la disciplina degli interventi di edilizia agevolata realizzati in aree esterne ai piani di zona per l'edilizia economica e popolare o alle delimitazioni di cui all'art.51 della Legge 22.10.1971, n.865, riguardanti la costruzione o il recupero di alloggi destinati all'assegnazione in proprietà individuale.

I criteri contenuti nel seguente schema di convenzione si applicano agli interventi di edilizia agevolata localizzati in aree esterne ai piani di zona per l'edilizia economica e popolare, o alle delimitazioni di cui all'art.51 della Legge 22.10.1971, n.865. A tal fine detti criteri sono recepiti nella convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora ciò sia prescritto nei relativi bandi di concorso, oppure nelle disposizioni attuative dei programmi regionali, i criteri di cui al presente schema di convenzione si applicano altresì ai programmi di edilizia agevolata ammessi ai finanziamenti di cui alla legge 17.2.1992, n. 179 e localizzati nei piani di cui alla legge 18.4.1962, n. 167 e successive modifiche e integrazioni, o nelle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865, oppure nelle zone delimitate ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, nn 457. In tali casi i presenti criteri sono recepiti nella convenzione di cui all'art. 35 della citata legge n. 865/74, oppure, nel caso di recupero, nella convenzione ex artt. 7 e 8 della legge n. 10/77.

Art. 1

“Il costo stabilito dalle convenzioni comunali per la realizzazione degli interventi costruttivi ammessi ad agevolazione non può superare i corrispondenti costi adottati dalla Regione in attuazione del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 agosto 1994.”

A.1 - Criteri concernenti gli interventi di nuova costruzione:

Art. 2

“Il prezzo massimo di cessione o di assegnazione degli alloggi non può superare il costo di cui al precedente art.1, aumentato della percentuale, comunque non superiore al 15 per cento (5 per cento per gli interventi realizzati da cooperative edilizie a titolo di soli oneri finanziari), definita dal comune per le spese promozionali e commerciali, gli oneri finanziari e l'utile riconosciuti all'impresa e aggiornato ai sensi del comma seguente.

Il costo stabilito nella convenzione comunale nel rispetto dei criteri di cui al comma 1 è aggiornato, per il periodo compreso tra la data della domanda di finanziamento e quella di rilascio della concessione edilizia, nella misura della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Il prezzo di cessione determinato ai sensi dei commi precedenti è aggiornato come segue:

- a) dalla data di ultimazione dei lavori, mediante incremento sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- b) dal 6° al 20° anno successivo alla data di ultimazione dei lavori, mediante deprezzamento in ragione dell'1% per ogni anno.

L'aggiornamento di cui alla lett. a) del comma precedente non opera per il periodo successivo al termine assegnato al soggetto operatore per la vendita o l'assegnazione degli alloggi, ai sensi del successivo art. 3.

Il contributo pubblico percepito dalla cooperativa edilizia o impresa di costruzione nel corso dell'esecuzione dell'intervento deve essere integralmente trasferito a favore degli assegnatari o acquirenti degli alloggi - in detrazione del prezzo massimo di cessione di ciascun alloggio - nella misura spettante a ciascun beneficiario. Di tale trasferimento deve essere fatta menzione nell'atto di compravendita o di assegnazione dell'alloggio. La misura del contributo spettante a ciascun beneficiario è quella che risulta dall'attestazione finale sui requisiti soggettivi rilasciata dal Comune immediatamente prima dell'assegnazione o vendita dell'alloggio e allegata a detti atti. Le quote di contributo eventualmente percepite dal soggetto attuatore in eccedenza rispetto a quelle spettanti ai beneficiari devono essere restituite al Comune entro 30 giorni dal trasferimento degli alloggi. ”

A.1.1 - Criteri concernenti gli interventi di recupero consistenti nella totale demolizione e successiva ricostruzione dell'alloggio:

(Il dispositivo sarà analogo a quello contenuto nell' articolo 2 per interventi di nuova costruzione)

A.2 - Criteri concernenti le rimanenti tipologie di recupero ammissibili ad agevolazione nel programma d'intervento regionale:

Art. 2

“Il prezzo di vendita o di assegnazione dell'alloggio non può eccedere il valore dell'alloggio, quale dichiarato ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili.”

A.3 - Criteri comuni:

Articolo 3

“ I lavori devono avere inizio entro il termine di cui all'articolo 3, comma 8, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modifiche e integrazioni, e pervenire ad ultimazione entro due anni dal loro inizio, eventualmente prorogabili fino ad un termine massimo complessivo di tre anni per i fatti ed alle condizioni previsti dall'articolo 4, comma 4, della legge 28 gennaio 1977, n. 10; la vendita o l'assegnazione in proprietà delle abitazioni devono avvenire ai sensi dell'articolo 18 della

legge 5 agosto 1978, n. 457, entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori accertata dal comune.”

Articolo 4

“ Il controllo sull'attuazione degli interventi di cui alla presente convenzione è demandato alla Regione ed al Comune in base alle rispettive competenze; in particolare, con l'emissione del decreto definitivo di concessione del contributo, il Comune verifica il rispetto dei tempi, dei requisiti oggettivi e dei requisiti soggettivi degli assegnatari, dei conduttori e dei futuri acquirenti ai sensi e per le finalità del punto 5.3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 agosto 1994, relativo alla definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata.

Per consentire il controllo del rispetto degli obblighi posti a carico degli operatori convenzionati dei criteri generali definiti nella presente convenzione, gli stessi operatori ed i loro aventi causa sono tenuti a trasmettere al Comune copia dei contratti di alienazione, locazione ed assegnazione, in proprietà o in godimento, che abbiano per oggetto le abitazioni agevolate.

L'operatore convenzionato incorre nella revoca del contributo pubblico in caso di inosservanza degli obblighi previsti nella presente convenzione. Il recupero dello stesso contributo viene effettuato dal Comune con le modalità previste per la riscossione delle entrate tributarie. Tali somme vengono versate alla Sezione autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'articolo 13, lett. f), della legge 5 agosto 1978, n. 457.”

Art. 5

“La presente convenzione mantiene la sua efficacia per un periodo di anni 25.”

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

B - Schema di convenzione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione e di recupero di alloggi, fruanti di contributi di edilizia agevolata, destinati **all'assegnazione in godimento o alla locazione**, ai sensi dell'art.8 della legge 17.2.1992, n. 179, come modificato dall'art. 1 della legge 30.4.1999, n. 136.

~~~~~

Il seguente schema di convenzione definisce gli obblighi da porre a carico dei soggetti attuatori degli interventi di nuova costruzione o di recupero di alloggi, fruanti di contributi di edilizia agevolata, destinati all'assegnazione in godimento o alla locazione, ai sensi dell'art. 8 della legge 17.2.1992, n. 179, come modificato dall'art. 1 della legge 30.4.1999, n. 136. Stabilisce altresì gli obblighi da porre a carico dei conduttori degli alloggi anzidetti. Gli obblighi suddetti sono recepiti in apposita convenzione comunale, o imposti ai soggetti attuatori attraverso atto d'obbligo, integrativi, l'una o l'altro, della convenzione o atto d'obbligo di cui all'art. 35 della legge 865/71, oppure degli artt. 7 e 8 della legge 28.10.1977, n. 10.

~~~~~

“ Premesso che la cooperativa edilizia di abitazione (oppure l'impresa o il consorzio)ha presentato istanza al comune per ottenere concessione edilizia (o autorizzazione) per la esecuzione dell'intervento di nuova costruzione (o di recupero) fruente di contributo di edilizia agevolata assoggettato a convenzionamento ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 (oppure dell'art. 22 della legge 179/92), ad integrazione, e per le parti incompatibili in sostituzione, degli obblighi contenuti nella suddetta convenzione, la cooperativa (oppure l'impresa o il consorzio) assume i seguenti ulteriori impegni:”

B.1 - Obblighi concernenti interventi di nuova costruzione (Artt. 1 e 2):

Art. 1

“La Cooperativa edilizia (*oppure l'impresa o il consorzio*) si impegna ad assegnare in godimento (oppure a dare in locazione) gli alloggi realizzati con il programma costruttivo di cui nelle premesse per uso abitativo primario, ai sensi delle disposizioni vigenti, per un periodo non inferiore a otto anni. Qualora, nel corso del suddetto periodo, un'abitazione si renda disponibile, per recesso del conduttore o per risoluzione del contratto per sua colpa, la cooperativa (*oppure l'impresa o il consorzio*)

(*oppure, ove l'operatore abbia fruito, oltrechè del contributo a fondo perduto, anche dell'anticipazione pari al 30 % o al 35% del costo dell'intervento o del valore di riferimento*)

permanentemente a soci il cui reddito familiare annuo non sia superiore al limite stabilito dalla Regione per tale categoria di interventi.”

Art. 2

“Il corrispettivo di godimento da porre a carico del socio assegnatario (*ovvero il canone di locazione*) è pari ad una percentuale del costo dell'alloggio, quale risultante dal Quadro Tecnico Economico dell'intervento, incrementato del ____% (*non superiore al 5%*) per gli oneri finanziari sostenuti dalla cooperativa (*se trattasi di impresa, la percentuale riconosciuta dal comune, a titolo di spese promozionali e commerciali, di oneri finanziari, nonché di utile, non eccederà il 15%*), e così aggiornato:

- dalla data di ultimazione dei lavori, mediante incremento sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- dal 6° al 20° anno successivo alla data di ultimazione dei lavori, mediante deprezzamento in ragione dell'1% per ogni anno.

La percentuale di cui al comma 1 è stabilita nelle seguenti misure:

- a) 3%, se il reddito familiare annuo dell'assegnatario (*o del conduttore*) non supera € 17.947;
- b) 3,5%, se il reddito di cui sub. a) non supera € 21.536;
- c) 4%, se il reddito di cui sub. a) non supera € 25.126;
- d) 4,5%, se il reddito di cui sub. a) non supera € 35.894.

Il corrispettivo determinato ai sensi del precedente comma (*o il canone di locazione*) è aggiornato con cadenza biennale mediante applicazione della seguente formula: $Co = C1 \times If / Ii$, ove:
Co = corrispettivo aggiornato; C1 = corrispettivo iniziale; Ii = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della consegna conseguente all'assegnazione in godimento (*o del contratto di locazione*); If = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione."

B.2 - Obblighi concernenti interventi di recupero (Artt. 1 e 2, recupero):

Art. 1

(Il dispositivo sarà analogo a quello contenuto nell'art. 1, per interventi di nuova costruzione)

Art. 2

B.2.1 - Obblighi concernenti i casi in cui l'intervento di recupero consista nella totale demolizione e successiva ricostruzione dell'alloggio:

(Il dispositivo sarà analogo a quello contenuto nell'articolo 2, per interventi di nuova costruzione)

B.2.2 - Obblighi concernenti le rimanenti tipologie di recupero ammissibili ad agevolazione nel programma regionale d'intervento:

Art. 2

"Il corrispettivo di godimento (*o il canone di locazione*) è determinato nella misura minima individuata ai sensi del D.M. 5 marzo 1999 recante: "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431."

(Qualora invece nel comune non siano stati definiti gli accordi territoriali di cui al D.M. 5 marzo 1999, il contenuto dell'impegno sarà del seguente tenore):

"Il corrispettivo di godimento da porre a carico del socio assegnatario (*ovvero il canone di locazione*) è pari ad una percentuale del valore dell'alloggio, quale dichiarato ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili.

La percentuale di cui al comma 1 è stabilita nelle seguenti misure:

- a) 3%, se il reddito familiare annuo dell'assegnatario (*o del conduttore*) non supera € 17.947;
- b) 3,5%, se il reddito di cui sub. a) non supera € 21.536;
- c) 4%, se il reddito di cui sub. a) non supera € 25.126;
- d) 4,5%, se il reddito di cui sub. a) non supera € 35.894.

Il corrispettivo determinato ai sensi del precedente comma (*o il canone di locazione*) è aggiornato con cadenza biennale mediante applicazione della seguente formula: $Co = C1 \times If / Ii$, ove:

Co = canone aggiornato; C1 = canone iniziale; Ii = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della consegna conseguente all'assegnazione in godimento (*o del contratto di locazione*); If = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.

Ai fini di cui al primo comma, a richiesta anche di una sola delle parti, può essere assunto, quale valore dell'alloggio, quello venale determinato da perizia redatta da tecnico abilitato. In tal caso il professionista sarà scelto dalle parti di Comune accordo:"

B.3 - Obblighi comuni agli interventi di nuova costruzione e di recupero:

Art. 3

“La cooperativa (oppure l'impresa o il consorzio) si impegna ad inserire, nel contratto di assegnazione o di locazione, le seguenti clausole:

- a) l'obbligo per il conduttore di non sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto, pena la risoluzione di diritto del contratto;
- b) che, alla scadenza dell'ottavo anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga alla normativa vigente, è risolto di diritto e che, a seguito di comunicazione del locatore, l'immobile deve essere lasciato libero” (*clausola non applicabile nei casi di assegnazione in godimento permanente*).

Art. 4

(Le disposizioni contenute in questo articolo non sono applicabili nei casi di assegnazione degli alloggi in godimento permanente)

“ Le abitazioni realizzate ai sensi della presente convenzione possono essere cedute anche prima del termine di cui all'art. 3, purchè la vendita riguardi l'intero complesso.

Nel caso di vendita ai sensi del comma precedente, al conduttore è comunque garantita la prosecuzione della locazione per l'intera durata determinata ai sensi dell'art. 3.

Trascorso il termine di cui all'art. 3, gli immobili possono essere ceduti anche per singole unità immobiliari con prelazione a favore dei conduttori.”

Art. 5

(Le disposizioni contenute in questo articolo sono applicabili solamente nei casi di assegnazione degli alloggi in godimento permanente, qualora il soggetto attuatore abbia fruito, oltrechè del contributo in conto capitale, anche dell'anticipazione pari al 30%, o 35% per gli interventi di recupero, del costo dell'intervento)

“La cooperativa edilizia (*oppure l'impresa o il consorzio*) assume l'obbligo di non alienare gli alloggi indicati nelle premesse e di destinare permanentemente i medesimi all'assegnazione in godimento (*o alla locazione*) a soggetti percettori di redditi annui non superiori al limite a tal fine stabilito dalla Regione.

La cooperativa edilizia (*oppure l'impresa o il consorzio*) assume l'obbligo di restituire alla Regione, a partire dall'anno _____ (*indicare il trentunesimo anno successivo a quello in cui è avvenuta l'integrale erogazione dell'anticipazione*) in 15 annualità posticipate, la somma di L. _____, rivalutata in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, verificato dal primo gennaio dell'anno _____ (*indicare l'anno successivo a quello di integrale erogazione dell'anticipazione*) fino al 31 dicembre dell'anno _____ (*indicare il trentesimo anno successivo*), ottenuta a titolo di anticipazione per avere destinato permanentemente gli alloggi all'assegnazione in godimento (*o alla locazione*) a soggetti percettori di reddito annuo non superiore al limite a tal fine stabilito dalla Regione.”

Art. 6

“La presente convenzione mantiene la sua efficacia per un periodo di anni 8 (*oppure, se si tratta di alloggi destinati alla locazione in via permanente*) di anni 99. Essa verrà trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura del comune ed a spese dei beneficiari. Il comune vigilerà sul rispetto degli obblighi ivi contenuti. In caso di inadempienza, previa diffida ad adempiere, provvederà a revocare il contributo.”