

—

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Vista la Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 28 gennaio 1994, n. 85, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994, riguardante i criteri e le modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata;

Visto il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994, riguardante la determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata;

Vista la delibera del C.E.R. del 4 novembre 1993 che, ai sensi dell'art. 22 della legge 179/92, stabilisce gli indirizzi metodologici per la definizione dei criteri generali per il convenzionamento dei programmi di edilizia agevolata;

Vista la delibera del Consiglio Regionale n. 2210 del 23 novembre 1994 "Ratifica, con modificazioni, della delibera di Giunta n. 5039 del 5 ottobre 1994 - Legge 17 febbraio 1992, n. 179 - recante 'Norme per l'edilizia residenziale pubblica'. Programmazione per il quadriennio 1992-95", e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la delibera della Giunta Regionale n. 2966 del 26 novembre 1996 "Programmi di recupero urbano ex art. 11, Legge 493/93 - Individuazione degli interventi" e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la delibera del Consiglio Regionale n. 415 del 18 settembre 1996 "Modifiche ed integrazioni alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 2210 del 23 novembre 1994 - Criteri per l'attuazione del programma per la realizzazione di alloggi per le persone anziane";

Vista la delibera della Giunta Regionale n. 1663 del 17 luglio 1996 "Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 4, lett. g). Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale convenzionata-agevolata (DM 5 agosto 1994)";

Considerato:

- che, ai sensi dell'art. 22 della L. 179/92, i programmi di edilizia agevolata sono localizzati nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 167/62, e successive modifiche ed integrazioni, in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, e successive modifiche ed integrazioni, ovvero su aree convenzionate esterne ai predetti piani, secondo criteri definiti dal C.E.R. e recepiti dalle Regioni nelle convenzioni di cui agli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- che il Comitato per l'Edilizia Residenziale, in data 4 novembre 1993, ha deliberato gli indirizzi metodologici per la definizione dei criteri generali per il convenzionamento dei programmi di edilizia agevolata;
- che il programma di edilizia residenziale pubblica del quadriennio 1992-95, approvato dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione consiliare n. 2210/94, prevede le seguenti tipologie di intervento: nuova costruzione, recupero edilizio, risanamento delle parti comuni degli edifici, e diverse finalizzazioni del contributo quali: la proprietà (artt. 6 e 7 della L. 179/92), la locazione o il godimento con proprietà differita (art. 9 della L. 179/92), la locazione o il godimento a termine (art. 8

della L. 179/92 e art. 9 della L. 493/93), la locazione o il godimento permanente (art. 8 della L. 179/92 e art. 9 della L. 493/93) e infine gli interventi finalizzati a particolari categorie sociali previsti dall'art. 4 della L. 179/92, attraverso le finalità sopra descritte;

- che con delibera della Giunta Regionale n. 1663/96, oltre al costo convenzionale parametrico per tipo e finalità di intervento, sono stati definiti i criteri e le modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia agevolata, prezzo da valere anche per la determinazione del canone di locazione o di assegnazione in godimento degli alloggi destinati alle diverse finalità previste dalla programmazione;
- che le percentuali fissate dal D.M. LL.PP. del 5 agosto 1994 e dalla delibera regionale n. 2210/94 per tipologia e finalità da applicare al costo convenzionale parametrico per determinare l'ammontare del contributo sono le seguenti:

Proprietà di alloggi di nuova costruzione:

prima fascia di reddito: 30%

seconda fascia di reddito: 20%

terza fascia di reddito: 10%

Per interventi di recupero le singole percentuali di cui sopra sono aumentate del 5%.

Il contributo è concesso ed erogato al soggetto attuatore, che lo dovrà trasferire all'acquirente o all'assegnatario.

Locazione o godimento con proprietà differita di alloggi di nuova costruzione:

prima fascia di reddito: 25%

seconda fascia di reddito: 20%

terza fascia di reddito: 10%

Per interventi di recupero le singole percentuali di cui sopra sono aumentate del 5%.

Il contributo è attribuito ed erogato al soggetto attuatore.

Locazione o godimento a termine di alloggi di nuova costru-

zione:

unica fascia di reddito: 20%

Per interventi di recupero la percentuale è aumentata del 5%:

Il contributo è attribuito ed erogato al soggetto attuatore.

Locazione o godimento permanente di alloggi di nuova costruzione:

unica fascia di reddito: quota del 30% a fondo perduto e quota del 30% concesso a titolo di anticipazione da rimborsare.

Per interventi di recupero entrambe le percentuali sono aumentate del 5%.

Il contributo è attribuito ed erogato al soggetto attuatore;

- che il Segretariato Generale del C.E.R., ai sensi dell'art. 2 del predetto D.M. 5 agosto 1994, deve emanare un apposito regolamento per la disciplina dei rapporti contrattuali degli interventi finalizzati alla locazione o godimento con proprietà differita.

Ritenuto:

- che sia pertanto necessario adottare lo schema tipo di convenzione di cui all'allegato "A" alla presente deliberazione, da utilizzare da parte dei Comuni per convenzionare gli interventi localizzati nell'ambito del programma quadriennale di edilizia residenziale pubblica 1992-95, attuato con la delibera del Consiglio Regionale n. 2210/94;
- che, in conseguenza delle modifiche introdotte nella disciplina delle convenzioni, in particolare con l'abrogazione dei commi dal 15° al 19° dell'art. 35 della L. 865/71, il predetto schema sia da utilizzare per le aree in proprietà localizzate nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni, o delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, e successive modifiche ed integrazioni;

- che sia opportuno stabilire che, anche le convenzioni relative ad aree concesse in diritto di superficie per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale compresi nel quadriennio 1992-95, siano integrate sulla base dello schema di convenzione tipo di cui al richiamato allegato "A" in relazione alle specifiche finalità del contributo;
- che il contenuto della presente convenzione e della sua integrazione, intervenendo a regolamentare i rapporti di cui agli atti unilaterali d'obbligo riportati agli allegati "B" e "C" della citata delibera del Consiglio Regionale n. 2210/94, sia sostitutivo degli stessi, qualora non siano stati ancora formalizzati;
- che la convenzione redatta sulla base del presente schema può essere integrata o modificata, in relazione a particolari situazioni, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata.

Ritenuto altresì opportuno, stante le nuove tipologie di contributo, di dover predisporre, per gli interventi finalizzati alla locazione o al godimento, uno specifico articolato integrativo allo schema di convenzione cui attenersi anche per la stipula dei contratti di locazione o per l'adozione degli atti di assegnazione e dei regolamenti da parte delle cooperative di abitazione (l'articolato integrativo è riportato all'allegato "B" del presente atto deliberativo);

Dato atto che il presente schema di convenzione tipo (allegato "A") e l'articolato integrativo (allegato "B") sono stati elaborati tenendo conto di quanto stabilito dalla L. 179/92 e dalla L. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni, da quanto fissato dalla deliberazione del C.E.R. 4 novembre 1993, dalla deliberazione del Consiglio Regionale 2210/95 e dalle altre deliberazioni in materia;

Dato atto inoltre del parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Qualità Edilizia Ing. Umberto Rossini, in merito alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi del predetto articolo di legge e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2541/95;

Dato atto del parere favorevole espresso dal Direttore Generale dell'Area Programmazione e Pianificazione Urbanistica Dott. Roberto Raffaelli, in merito alla legittimità del presente atto ai sensi dell'art. 4, sesto comma, della L.R. 19 novembre 1992, n. 41 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2541/95;

Su proposta dell'Assessore ai Programmi d'Area e Qualità Edilizia;

A voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

- 1) di approvare la convenzione tipo e la sua integrazione di cui agli allegati "A" e "B", parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
- 2) di considerare la narrativa parte integrante del presente atto;
- 3) di trasmettere la presente deliberazione al C.E.R.;
- 4) di pubblicare integralmente la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

- - -

CONVENZIONE TIPO PER INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.
17 FEBBRAIO 1992, N. 179

Convenzione tra il Comune di e
(Impresa o Cooperativa) per un intervento di nuova costru- zione
in loc.

L'anno il giorno del mese avanti
a me Dott. sono presenti i Signori:
....., nato a il
che interviene al presente atto in qualità di Sindaco del Comune
di;, nato a
..... il che interviene al presente atto
in qualità di legale rappresentante della
(Impresa o Cooperativa successivamente denominata Soggetto
attuatore) con sede in, Via
n., in virtù dei poteri conferitigli con
..... Detti comparenti,
della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre
io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena
responsabilità, premettono:

- a) che con atto n. del, ai sensi della
delibera di programma regionale n. del, è
stato assegnato alla
(Soggetto attuatore) un finanziamento di edilizia
agevolata di L. per la costruzione di un
edificio nel Comune di, Loc.
....., da realizzarsi sull'area di proprietà
(ovvero acquisita in assegnazione) dello stesso
..... (Soggetto attuatore) censita al Nuovo
Catasto Terreni del detto Comune, al Foglio
part., costituito da n. alloggi da
cedere (assegnare) in proprietà a soggetti aventi i
requisiti previsti dalla vigente normativa ed al prezzo
convenzionato con il Comune;
- b) che l'istanza volta ad ottenere la concessione edilizia
per la costruzione dell'edificio, presentata in data
....., n. prot., da

....., è stata accolta e la concessione verrà rilasciata all'atto della stipulazione della presente convenzione;
(ovvero) che è stata rilasciata la concessione edilizia n. in data ;

c) che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:

- 1) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento;
- 2) copia conforme del progetto relativo alla richiesta di concessione edilizia;

(ovvero)

copia conforme del progetto per cui è stata rilasciata la concessione edilizia;

- 3) (eventuale) progetto relativo alle opere di urbanizzazione direttamente eseguite dal concessionario;

d) che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 della stessa legge;

(1^a caso): realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune.

che il Comune di provvederà a costruire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel lotto, all'esterno dei comparti, nella zona di che trattasi, secondo le modalità ed i tempi previsti negli artt.5 e 6 della presente convenzione, a proprio insindacabile giudizio e ad adeguare quelle esistenti alle effettive esigenze della popolazione dei complessi residenziali insediati nella zona.

(2^a caso): realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del....(Soggetto attuatore) che il (Soggetto attuatore) si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria secondo

le modalità e i tempi previsti nel successivo art. 5.

(Il presente testo è stato redatto con riferimento a interventi di nuova costruzione; nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione il testo dovrà riportare i dati specifici in relazione al tipo di intervento.)

Ciò premesso, le parti
convengono quanto segue:

ART. 1
(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2
(Oggetto della convenzione)

Il (Soggetto attuatore) si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi di cui alla lettera c) delle premesse con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

L'intervento verrà realizzato su un terreno posto in località , di proprietà dello stesso Soggetto attuatore.

Il terreno oggetto del presente atto, è distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di, al Foglio n., Part. n. , di superficie totale mq.

Detto terreno confina con
..... salvo altri.

I dati catastali sono stati desunti
(dal tipo di frazionamento n..... , redatto da
riconosciuto regolare per l'introduzione in mappa il
..... , al n....., o altro) documento che in originale
si allega al presente atto sotto la lettera "...".

Il terreno in oggetto è pervenuto al..... (Soggetto attuatore) in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio

..... del Rep. n. ,
registrato in in data (ovvero in
assegnazione con delibera comunale n. del).

Il (soggetto attuatore o il Comune in caso
di assegnazione) garantisce la libertà del terreno in oggetto
da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni
ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in
qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto per
iscrizioni ipotecarie a favore di mutui contratti per ottenere
i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli
immobili oggetto della presente convenzione o anche a garanzia
dei mutui contratti da tutti i successivi
acquirenti/assegnatari (aventi causa) degli stessi per
ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

ART. 3

(Caratteristiche costruttive
e tipologiche degli alloggi)

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli
alloggi e degli edifici di cui al progetto esecutivo sul quale
la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole, sono
conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica
e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 -
ultimo comma - e dall'art. 43 della L. 5 agosto 1978 n. 457,
al regolamento approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, alla
L. 9 gennaio 1989, n. 13 ed al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n.
236 nonché a tutte le disposizioni obbligatorie e per norma
di leggi o di regolamenti.

(eventuale) Le caratteristiche costruttive e tipologiche
rispetteranno inoltre i limiti stabiliti dalla Regione.

ART. 4

(Termine di inizio ed
ultimazione dei lavori)

(eventuale) Il (soggetto attuatore) si
impegna a ritirare la concessione edilizia entro e non oltre
... giorni dalla data di notifica della comunicazione del Comune
che nulla osta al rilascio della concessione stessa.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno essere
iniziati entro(mesi) dalla data di rilascio della

concessione edilizia e comunque entro il termine di 10 mesi dalla data di pubblicazione della lettera regionale di ammissione definitiva al finanziamento del soggetto attuatore sul Bollettino Ufficiale, ai sensi dell'art. 3, ottavo comma, della L. 17 febbraio 1992 n. 179, e successive modificazioni ed integrazioni.

I lavori dovranno essere ultimati entro mesi dal loro inizio e comunque entro i termini fissati dalla Regione, comprese le eventuali proroghe che la stessa dovesse concedere.

Il Sindaco può prorogare, ai sensi dell'art. 4, quarto comma, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della Impresa realizzatrice, appositamente documentati.

ART. 5
(Opere di urbanizzazione
primaria)

(1^ caso) : realizzazione da parte del Comune.

Il Comune provvederà a realizzare le opere di urbanizzazione primaria all'esterno del lotto oggetto della convenzione ed a servizio dell'intero insediamento residenziale.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati (contestualmente agli edifici oggetto della presente convenzione).

(2^ caso) : realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore.

Il concessionario si obbliga a realizzare, ai sensi dell'art. 11 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

.....
.
.....
. conformemente al progetto esecutivo approvato dal Comune di, in data, che trovasi depositato agli Atti del Comune.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria dovranno essere ultimati contestualmente agli edifici, salvo eventuale proroga relativa agli edifici stessi.

In caso di inosservanza da parte dell'Impresa dei termini di ultimazione dei lavori come sopra determinati, l'Amministrazione Comunale provvederà all'incameramento della fidejussione nella misura che si renderà necessaria per eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del Concessionario.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali;
- mediante il controllo delle opere, eseguito dai suddetti Uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 4 (quattro) mesi dalla effettiva ultimazione dei lavori, se accertata la loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi ed ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici Tecnici Comunali attesteranno il regolare funzionamento delle opere medesime.

In ogni caso, il (Soggetto attuatore) è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

All'emissione del certificato di collaudo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine per esso previsto, le opere

ed i manufatti di cui al presente articolo passeranno automaticamente in proprietà al Comune di, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il Concessionario produrrà, prima del rilascio della concessione edilizia, fidejussione dell'importo di L, corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

Tale fidejussione dovrà essere rilasciata da Istituto di Credito compreso tra quelli indicati nel D.P.R. 29 luglio 1948 n. 1309 e/o da Istituto Assicurativo.

Il Comune provvede a svincolare la fidejussione entro un mese dall'approvazione del collaudo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine per esso previsto; la fidejussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.

Sono a totale carico del (Soggetto attuatore) le sistemazioni e gli allacciamenti nell'ambito del lotto, da progettare unitamente all'edificio, con obbligo a concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

Il rilascio della licenza di abitabilità sarà subordinato alla ultimazione dei lavori di sistemazione posti a carico del (Soggetto attuatore) ed alla loro conformità alle previsioni dello strumento urbanistico attuativo.

ART. 6
(Opere di urbanizzazione
secondaria)

Le opere di urbanizzazione secondaria, previste dal Piano urbanistico generale e dal Piano attuativo al servizio del complesso edilizio oggetto della presente convenzione, saranno realizzate dal Comune nel limite delle proprie competenze istituzionali e della effettiva disponibilità dei mezzi finanziari, tenendo conto delle reali esigenze della popolazione effettivamente insediata nella zona stessa.

ART. 7
(Opere di allacciamento ai
pubblici servizi)

Il (Soggetto attuatore) assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio.

ART. 8
(Determinazione delle
componenti del prezzo
di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo degli alloggi che compongono l'edificio è costituito dalle seguenti voci:

- a) L., quale valore reale dell'area o dell'edificio determinato dal Comune o convenuto con esso ("determinato" nel caso di area PEEP o comunque pubblica, "convenuto" nel caso di area già di proprietà del soggetto operatore);
- b) L., quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica, comprensivo del differenziale di qualità;
- c) L., quale costo delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ovvero da specifiche convenzioni urbanistiche);
- d) L., per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b) (la percentuale deve essere tale che la somma dei valori di cui alle lettere b) e d) non ecceda le indicazioni di cui alla vigente delibera regionale relativa ai limiti massimi di costo).

ART. 9

(Prezzo iniziale di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo degli alloggi convenzionati, determinato ai sensi del precedente articolo in L. al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, è riferito alla superficie complessiva (Sc) di mq. misurata come indicato dai vigenti D.M.LL.PP. e delibera regionale relativi ai limiti massimi di costo.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) di cui alla presente convenzione, determinato dividendo il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi convenzionati per la superficie complessiva di cui al comma precedente, è di L. al mq di superficie complessiva.

Detto prezzo può essere considerato "medio" e riferito al piano medio dell'edificio; potrà pertanto variare per ciascun alloggio in misura non superiore o inferiore al 10% del P.I.C.A. sopra indicato, in funzione dei coefficienti di caratura, fermo restando il prezzo complessivo di cui al primo comma. Il P.I.C.A. così determinato comprende ogni onere, anche imprevisto, che dovesse insorgere anche successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente o dell'assegnatario e previa comunicazione al Comune, il (soggetto attuatore) può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti una variazione in aumento del P.I.C.A. superiore al 10% del costo di realizzazione tecnica di cui alla lettera b) dell'art. 8.

ART. 10
(Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

In qualsiasi momento successivo alla determinazione del prezzo di cessione di cui al precedente art. 9, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è definito da:

- 1) il valore parzialmente aggiornato del P.I.C.A. ottenuto applicando gli indici mensili di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione agli addendi di cui alle lett. b) e

- d) dell'art. 8, fra le date di riferimento del P.I.C.A. e della fine lavori;
- 2) la rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di fine lavori, applicando gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati fino alla data della vendita;
 - 3) la riduzione della somma dei valori in 1) e 2) dell' 1% all'anno, dal 9° anno dalla fine dei lavori fino al 20° anno, e dello 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno;
 - 4) l'aggiunta del valore documentato delle eventuali manutenzioni straordinarie (art. 31 lettere b, c, d della L. 457/78).

I criteri di revisione del prezzo di cessione, di cui ai punti 1) e 2) 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 assegnati successivamente alla fine lavori.

ART. 11
(Vincoli e requisiti
soggettivi)

Ai sensi dell'art. 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modificazioni ed integrazioni, gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dalla Regione, ai sensi del medesimo art. 20 della Legge n. 179/92, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi.

Nel caso di contributi concessi ai sensi dell'art. 6 della citata Legge 179/92, la locazione o l'alienazione dell'alloggio, per la durata della convenzione potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti

prescritti dalle normative vigenti per l'edilizia agevolata convenzionata.

Oltre ai casi già previsti, si prescinde dal requisito del reddito anche nelle seguenti situazioni:

- a) in caso di alloggi finalizzati alla locazione a termine ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 179/92 qualora, dopo il periodo di vincolo di destinazione stabilito in otto anni, siano concessi in locazione ad un nuovo locatario;
- b) in caso di alloggi finalizzati alla locazione a termine, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 179/92 qualora, dopo il periodo di vincolo di destinazione stabilito in otto anni, gli alloggi, fatti salvi i diritti di prelazione del conduttore, siano alienati a persona diversa dal locatario;
- c) in caso di acquisto di un alloggio, fruente di contributo pubblico concesso in una unica soluzione, da persone che l'abbiano ottenuto in proprietà da una Cooperativa di abitazione o da una Impresa di costruzione o da altro soggetto operatore, a condizione che siano trascorsi cinque anni dalla data di assegnazione o di acquisto richiamata all'art. 20 della Legge n. 179/92.

Nel caso invece che il contributo sia stato concesso in più annualità, le eventuali residue annualità di contributo possono essere mantenute in favore dell'acquirente subentrante, a norma del citato art. 20, secondo comma, solo nel caso che risulti essere in possesso anche del requisito del reddito nei limiti vigenti al momento del subentro.

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti o gli assegnatari e, successivamente, i loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente

convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.

L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca parziale o totale del beneficio concesso.

ART. 12
(Criteri per la determinazione
dei canoni
di locazione e per la revisione
periodica)

Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato in misura percentuale massima del % (in riferimento alle finalità dell'intervento) del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 9.

Il canone annuo di locazione può essere revisionato ogni biennio. La revisione si effettua applicando l'aliquota suddetta al prezzo di cessione ricalcolato con i criteri di cui al precedente art. 10.

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

Il canone determinato ai sensi dei precedenti commi non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

ART. 13
(Locazione o godimento a
termine o permanente e
locazione o godimento con
proprietà differita)

Per gli alloggi destinati alla locazione o al godimento a termine e permanente o alla locazione o godimento con proprietà differita, la presente convenzione deve ritenersi integrata da quanto previsto dall'allegato "B" della delibera

regionale n. del, pubblicata sul B.U.R. n. del "Integrazione alla convenzione tipo per interventi finalizzati alla locazione", della quale pertanto ne forma parte integrante e sostanziale.

ART. 14

(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 (da 20 a 30) dalla data di stipulazione.

Il (soggetto attuatore) può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori e previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune, il quale, verificato che i lavori non siano iniziati, emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente.

A versamento effettuato, il Comune provvede 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 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. 16

(Sanzioni)

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.

Nella ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, del 20% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Nella ipotesi di cui all'art. 4 della presente convenzione, la inosservanza del termine ivi previsto, salvo l'ipotesi di proroga di cui al secondo comma dello stesso articolo e qualora ciò non comporti decadenza della concessione, determina l'obbligo del soggetto attuatore di pagare una penale pari all'1% della quota di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nell'importo determinato al momento dell'accertamento della violazione per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE TIPO PER INTERVENTI FINALIZZATI
ALLA LOCAZIONE

PARTE PRIMA

ART. 1
(Oggetto)

1. Il presente articolato definisce i contenuti che vanno ad integrare la convenzione comunale da stipularsi, ai sensi dell'art. 22 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, fra il Comune ed i soggetti attuatori, individuati dalla Regione per la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 8 e 9 della L. 179/92 e all'art. 9 della Legge 4 novembre 1993, n. 493.

2. Tali contenuti debbono, altresì, essere recepiti nei regolamenti e nei contratti che disciplinano i rapporti fra i soggetti attuatori degli interventi e gli assegnatari in godimento e i locatari degli alloggi costruiti o recuperati che usufruiscono dei contributi pubblici di cui agli artt. 8 e 9 della L. 179/92 e all'art. 9 della L. 493/93. Qualora le convenzioni già stipulate, i regolamenti ed i contratti di cui sopra non disciplinino tali tipologie d'intervento secondo quanto previsto dal presente articolato, essi devono essere debitamente integrati.

ART. 2
(Prezzo di cessione o valore di assegnazione degli alloggi)

1. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da valere anche come valore di riferimento per la determinazione del canone di godimento o di locazione, è quello stabilito dall'art. 9 della convenzione tipo e revisionato con le modalità stabilite dall'art. 10 della convenzione tipo.

ART. 3
(Canoni di godimento o di locazione)

1. I canoni massimi di locazione o i corrispettivi massimi di godimento che possono essere praticati per l'intera durata della convenzione sono calcolati applicando, al prezzo di cessione o al valore di assegnazione di cui al precedente art. 2, aggiornati secondo i criteri indicati in convenzione, la percentuale stabilita dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994, (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 20 agosto 1994, n. 194) a seconda della tipologia alla quale l'intervento appartiene, e precisamente:

- locazione o assegnazione in godimento a termine (art. 8, Legge 179/92 e art. 9, Legge 493/93) misura massima pari al 4,5% del costo di convenzione (P.I.C.A.) o del valore di assegnazione per l'unica fascia di reddito, attualmente fissata in lire 50 milioni.
- locazione o assegnazione in godimento permanente (art. 8, Legge 179/92 e art. 9, Legge 394/93) misura massima pari al 4,5% del costo di convenzione (P.I.C.A.) o del valore di assegnazione per l'unica fascia di reddito, attualmente fissata in lire 35 milioni, fatte salve specifiche disposizioni per gli interventi finalizzati a particolari categorie sociali di cui all'art. 4 della Legge 179/92;
- locazione o assegnazione in godimento con proprietà differita (art. 9, Legge n. 179/92) misura massima pari al:
 - * 3% per la prima fascia di reddito, attualmente fissata nel limite di lire 25 milioni;
 - * 3,5% per la seconda fascia di reddito, che attualmente comprende redditi superiori a lire 25 milioni e fino al limite di lire 30 milioni;
 - * 4,5% per la terza fascia di reddito, che attualmente comprende redditi superiori a lire 30 milioni e fino al limite di lire 50 milioni.

2. Per l'individuazione del limite massimo di reddito dei locatari e degli assegnatari, si fa riferimento alle disposizioni previste dall'art. 20, terzo comma, e dall'art. 21 della Legge 457/78, e successive integrazioni e modificazioni, nonché

alle disposizioni emanate dalla Regione in materia.

3. Il canone può essere revisionato periodicamente secondo le modalità fissate all'art. 12 della convenzione tipo.

4. Possono essere pattuiti canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei valori indicati nel precedente comma 1.

5. Il canone, come sopra determinato, non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico del locatario.

6. Qualora gli interventi di edilizia agevolata siano finanziati con i fondi di sovvenzionata gli alloggi devono essere destinati a lavoratori dipendenti, come previsto dal comma 5 dell'art. 1 del D.M. LL.PP. del 5/8/94, fatte salve specifiche disposizioni per gli interventi finalizzati a particolari categorie sociali di cui all'art. 4 della Legge 179/92.

ART. 4

(Durata della convenzione comunale per le aree e gli immobili in diritto di proprietà)

1. La durata della convenzione comunale, per gli alloggi finalizzati alla locazione o al godimento a termine o con proprietà differita, è di anni (da 20 a 30).

2. Per gli alloggi finalizzati alla locazione o al godimento permanente, soltanto ai fini della determinazione del canone, gli effetti della convenzione durano fino alla scadenza dell'ultima rata di rimborso della quota di contributo ottenuta a titolo di anticipazione.

3. Sino al completo rimborso dell'anticipazione, il vincolo di destinazione degli alloggi per la locazione o il godimento permanente non può essere derogato. Dopo tale termine la Regione, acquisito il parere favorevole del Comune, può autorizzare la modifica delle finalità degli alloggi a condizione che venga restituito il contributo concesso a fondo perduto, rivalutato secondo le medesime modalità previste per l'anticipazione.

4. La convenzione comunale, per gli interventi finalizzati alla locazione o al godimento permanente, nel caso in cui fruiscono dei finanziamenti previsti dall'art. 8 della L. 179/92, o dall'art. 9 della L. 493/93, deve riportare esplicitamente la clausola che il soggetto attuatore è tenuto a rimborsare la somma ottenuta a titolo di anticipazione, rivalutata secondo criteri e modalità stabiliti dall'art. 1 del D.M. LL.PP. del 5 agosto 1994.

ART. 5

(Valore del contributo di cui
agli artt. 8 e 9
della L. 493/93)
della L. 179/92 e all'art. 9

1. Per gli interventi finalizzati alla locazione o al godimento a termine (art. 8, L. 179/92 e art. 9, L. 493/93) il contributo concedibile agli operatori è stabilito, ai sensi del D.M. LL.PP. 5 agosto 1994, nella misura del 20% del costo parametrico convenzionale per gli alloggi di nuova costruzione; per gli alloggi di recupero edilizio la percentuale è elevata al 25%; gli alloggi fruitori dei contributi di cui all'art. 9 della L. 493/93, vanno assegnati a lavoratori dipendenti, fatte salve specifiche disposizioni per gli interventi finalizzati a particolari categorie sociali di cui all'art. 4 della L. 179/92.

2. Per gli interventi finalizzati alla locazione o al godimento con proprietà differita (art. 9, L. 179/92) il contributo concedibile agli operatori è stabilito, ai sensi del D.M. LL.PP. 5 agosto 1994, nelle seguenti misure:

- prima fascia di reddito, pari al 25% del costo parametrico convenzionale per gli alloggi di nuova costruzione; per gli alloggi di recupero edilizio la percentuale è elevata al 30%;
- seconda fascia di reddito, pari al 20% del costo parametrico convenzionale per gli alloggi di nuova costruzione; per gli alloggi di recupero edilizio la percentuale è elevata al 25%;
- terza fascia di reddito, pari al 10% del costo parametrico

convenzionale per gli alloggi di nuova costruzione; per gli alloggi di recupero edilizio la percentuale è elevata al 15%.

3. Per gli interventi di nuova costruzione finalizzati alla locazione o al godimento permanente (art. 8, L. 179/92 e art. 9, L. 493/93) il contributo concedibile agli operatori è stabilito, ai sensi del D.M. LL.PP. 5 agosto 1994, nella misura del 30% del costo parametrico convenzionale oltre ad un'anticipazione pari al 30% dello stesso costo parametrico convenzionale. Per gli interventi di recupero edilizio tali percentuali sono elevate al 35%. Nel caso di alloggi fruanti dei contributi di cui all'art. 9 della L. 493/93, essi vanno assegnati a lavoratori dipendenti, fatte salve specifiche disposizioni per gli interventi finalizzati a particolari categorie sociali di cui all'art. 4 della L. 179/92.

4. La somma concessa a titolo di anticipazione, rivalutata in base all'incremento ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, verificato dal primo gennaio dell'anno successivo alla data della integrale erogazione dell'anticipazione fino al 31 dicembre del trentesimo anno posteriore alla stessa data, dovrà essere restituita, ai sensi dell'art. 13 della L. 457/78, a partire dal trentunesimo anno, in quindici annualità costanti posticipate.

5. I contributi descritti ai precedenti commi sono concessi ed erogati, a norma del D.M. LL.PP. del 5 agosto 1994, direttamente agli operatori per la cessione degli alloggi in locazione o in godimento a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi e alle condizioni stabilite dalla normativa di riferimento.

PARTE SECONDA

LOCAZIONE A TERMINE

ART. 6

(Locazione o godimento a

termine - art. 8

L. 179/92 e art. 9 L. 493/93)

1. Gli alloggi realizzati o recuperati con i contributi di cui agli artt. 8 della L. 179/92 e 9 della L. 493/93 sono desti-

nati alla locazione per un periodo non inferiore ad anni otto.

2. I locatari e gli assegnatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

ART. 7
(Valore del contributo,
determinazione
e revisione del canone)

1. L'ammontare del contributo concedibile agli operatori in conto capitale è determinato secondo le modalità di cui al precedente art. 5, comma 1.

2. Il canone di godimento o di locazione è determinato in base al piano finanziario relativo al costo di realizzazione o di recupero dell'intervento come individuato nella specifica convenzione comunale.

3. L'ammontare annuo del canone non può essere superiore all'importo risultante dall'applicazione del 4,5% al prezzo di cessione o valore di assegnazione stabilito in convenzione.

4. Il canone è aggiornato con cadenza non inferiore al biennio, a partire dal con le modalità previste dagli artt. 10 e 12 della convenzione tipo.

5. Il canone, come sopra determinato, non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico del locatario.

6. Il concessionario può comunque pattuire canoni di locazione o di godimento in misura inferiore a quello sopra indicato.

ART. 8
(Sostituzione del conduttore)

1. Qualora, nel corso del periodo minimo iniziale di locazione di otto 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 sollecitamente il conduttore con altro in possesso dei requisiti in vigore per

questa 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 e alla Regione la sua intenzione di alienare l'abitazione ovvero di utilizzarla direttamente, alle condizioni previste dal successivo art. 13.

ART. 9
(Risoluzione del contratto)

1. Alla scadenza dell'ottavo anno di locazione, qualunque sia il tempo trascorso dall'eventuale sostituzione del conduttore di cui all'articolo precedente, il contratto è risolto di diritto; il conduttore, tuttavia, continuerà ad occupare l'abitazione, rispettando gli obblighi previsti dal contratto di locazione risolto, fino al verificarsi di una delle condizioni indicate negli articoli seguenti.

ART. 10
(Alienazione)

1. L'operatore può alienare gli immobili costituenti complessi unitari senza frazionarli anche prima del termine di cui all'art. 9, garantendo la prosecuzione dei contratti di locazione fino alla scadenza del termine. Entro i sei mesi successivi alla scadenza del termine di cui all'art. 9, l'operatore potrà alienare l'intero complesso o le singole abitazioni, con le modalità indicate al successivo art. 11, oppure dovrà rinnovare il contratto di locazione con i precedenti conduttori come precisato al successivo art. 12.

ART. 11
(Prelazione)

1. Alla scadenza dell'ottavo anno, qualora l'alienazione di cui all'art. 10 riguardi singole unità immobiliari, l'operatore o il suo avente causa, è soggetto all'applicazione degli artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, che disciplinano le modalità da adottare per consentire al conduttore di esercitare la prelazione prevista dall'art. 8, comma 8, della L. 179/92; nell'applicazione di tali disposizioni:

a) il prezzo, che non potrà superare quello massimo previsto

dalla convenzione, e le condizioni di vendita, ivi comprese quelle relative al pagamento del prezzo, notificate al conduttore, dovranno essere quelle applicate al terzo acquirente in caso di rinuncia alla prelazione; eventuali modifiche alla proposta di cessione più favorevoli al terzo acquirente daranno al conduttore il diritto di ricorrere all'applicazione dell'art. 39 della L. 392/78, con il versamento al terzo acquirente delle sole somme dallo stesso corrisposte all'operatore;

- b) le condizioni di pagamento del prezzo di vendita comunicate dal proprietario al conduttore e da questo accettate, sostituiscono le modalità di pagamento previste dall'art. 38, comma 4, della L. 392/78;
- c) la comunicazione dell'operatore al conduttore e l'esercizio del diritto di prelazione devono essere notificati anche al Comune, al quale l'operatore deve, in ogni caso, trasmettere copia del contratto di vendita.

ART. 12

(Rinnovo del contratto di locazione)

1. Scaduti i sei mesi di cui all'art. 10, l'operatore dovrà rinnovare i contratti di locazione con i precedenti conduttori per la durata minima prevista dalle disposizioni in quel momento in vigore in materia di locazione degli immobili urbani e ad un canone non superiore a quello massimo previsto dalla convenzione, 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.

ART. 13

(Destinazione dell'alloggio ad uso proprio dell'operatore)

1. Entro i sei mesi di cui all'art. 10, l'operatore potrà 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

o 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. 60, commi 2 e 3, della L. 392/78.

ART. 14

(Decesso del conduttore)

1. In caso di morte del locatario o dell'assegnatario, 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.

PARTE TERZA

PROPRIETA' DIFFERITA LOCAZIONE O GODIMENTO CON

(Art. 9 della L. 179/92)

ART. 15

(Valore del contributo)

1. L'ammontare del contributo concedibile agli operatori in conto capitale è determinato secondo le modalità di cui al precedente art. 5, comma 2.

2. Gli alloggi realizzati o recuperati con il contributo di cui all'art. 9 della L. 179/92 sono destinati alla locazione o al godimento con proprietà differita per un periodo non inferiore ad anni otto.

3. I locatari e gli assegnatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

ART. 16

(Corrispettivo di godimento o
canone di locazione)

1. Il corrispettivo di godimento o canone di locazione, applicato con decorrenza dalla data di consegna dell'abitazione all'assegnatario o al locatario, non può essere superiore a

quello calcolato applicando le percentuali previste dalla convenzione comunale, differenziate per fasce di reddito, secondo quanto disposto al punto 2.3 del D.M. LL.PP. 5 agosto 1994, e riportato all'art. 3 del presente atto, al prezzo di cessione, aggiornato alla data di ultimazione lavori.

2. Nella determinazione del prezzo aggiornato, ai soli fini del calcolo del corrispettivo di godimento o del canone di locazione, devono essere esclusi sia il deposito cauzionale di cui all'art. 17, sia gli eventuali acconti di cui all'art. 18, effettuati prima della data di ultimazione lavori e, per gli aggiornamenti di cui al successivo comma 4, effettuati prima della data da cui ha effetto l'aggiornamento.

3. Per i contratti di prenotazione o assegnazione sottoscritti dopo la data di ultimazione lavori, il canone di godimento o di locazione è determinato sulla base del prezzo di cessione aggiornato all'atto della sottoscrizione di tali contratti con le modalità di cui sopra.

4. Il corrispettivo di godimento o il canone di locazione è aggiornato, al termine di ciascun biennio e con effetto dal primo mese del biennio successivo, applicando la percentuale utilizzata per il calcolo del canone iniziale al prezzo di cessione, aggiornato con le modalità previste agli artt. 10 e 12 della convenzione tipo.

5. Unitamente al corrispettivo di cui ai commi precedenti, l'assegnatario o il locatario deve rimborsare all'operatore le spese dallo stesso effettivamente sostenute per la gestione dei servizi comuni. Le spese di manutenzione straordinaria relative alle parti comuni dell'intervento, nonché le spese di manutenzione straordinaria relative alle singole abitazioni, purché non siano causate dai relativi assegnatari o locatari, sono a carico dell'operatore; sono ugualmente a carico dell'operatore le imposte e le tasse il cui soggetto d'imposta sia il proprietario dell'immobile; le spese di manutenzione ordinaria delle singole abitazioni, le spese condominiali e le imposte e le tasse il cui soggetto d'imposta sia l'utilizzatore dell'immobile sono a carico dei relativi assegnatari o locatari.

6. Il concessionario può comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dall'ap-

plicazione dei criteri di cui ai precedenti commi.

7. Il canone, come sopra determinato, non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico del locatario.

8. Le spese di manutenzione straordinaria sostenute dall'operatore durante il rapporto locativo concorrono a determinare il prezzo di cessione finale, così come previsto dall'art. 10 della convenzione tipo.

ART. 17

(Deposito cauzionale)

1. All'atto della sottoscrizione del preliminare o del contratto di locazione o atto di assegnazione in godimento con proprietà differita, può essere previsto il versamento, a titolo di deposito cauzionale, di una somma, non superiore al 5% del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio (P.I.C.A.), sulla quale il soggetto operatore si potrà rivalere nel caso in cui il locatario o l'assegnatario non osservi gli obblighi posti a suo carico dal contratto per la corretta conservazione dell'alloggio, delle relative pertinenze, degli impianti e delle sue parti comuni. I contratti potranno prevedere che su tale somma non vadano riconosciuti interessi.

ART. 18

(Apporti finanziari del socio assegnatario o del locatario)

1. Il contratto di assegnazione in godimento o di locazione con proprietà differita, compresi eventuali contratti preliminari, possono prevedere che l'assegnatario o il locatario versino all'operatore, oltre al deposito cauzionale di cui all'art. 17 e al corrispettivo di godimento o al canone di locazione di cui all'art. 16, somme in acconto sul prezzo di cessione dell'abitazione.

2. I versamenti richiesti in acconto dall'operatore non possono superare complessivamente il 50% del prezzo di cessione iniziale; è, tuttavia, facoltà dell'assegnatario o del locatario effettuare volontariamente versamenti eccedenti tale percentuale. I versamenti in acconto sono regolati dagli accordi fra le parti.

3. Qualora, per motivi indipendenti dalla volontà dell'operatore, l'intervento non sia realizzato, questi deve restituire all'assegnatario o al locatario il deposito cauzionale e gli eventuali versamenti in acconto già corrisposti, maggiorati dell'interesse, calcolato dalla data di ciascun versamento alla data di restituzione, ad un tasso pari al tasso ufficiale di sconto, maggiorato di (percentuale concordata fra le parti).

ART. 19

(Durata dell'assegnazione in godimento o della locazione)

1. Il contratto di assegnazione in godimento o di locazione con proprietà differita non può prevedere una durata inferiore a anni otto, come stabilito dall'art. 9, comma 1, della L. 179/92.

2. Il socio assegnatario o il locatario, che sia in regola con il pagamento dei canoni e con i versamenti in acconto sul prezzo di cessione, può chiedere, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, l'anticipazione del trasferimento della proprietà dell'abitazione, purché siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di consegna dell'abitazione.

ART. 20

(Inadempienze dell'assegnatario o del locatario)

1. Il socio assegnatario o il locatario che non abbia provveduto al versamento dei canoni o di spese condominiali per un importo complessivamente pari a tre mensilità o non abbia effettuato uno dei versamenti in acconto di cui all'art. 18 prima della scadenza pattuita per il versamento immediatamente successivo, se invitato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, a saldare quanto dovuto, è tenuto a provvedere entro i successivi novanta giorni. Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intende risolto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

2. In caso di risoluzione del contratto, che deve essere comunicata dall'operatore al Comune con la specificazione dei motivi che l'hanno determinata, il socio assegnatario o il loca-

tario deve liberare l'abitazione entro tre mesi dalla data della risoluzione; da tale data e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'abitazione, il socio assegnatario o il locatario è tenuto a corrispondere all'operatore il corrispettivo di godimento o il canone di cui all'art. 16, aumentato del 20%. Trascorsi i tre mesi senza che la riconsegna dell'abitazione abbia avuto luogo, il socio assegnatario o il locatario perde il diritto alla restituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 17, che viene incamerato dall'operatore a titolo risarcitorio, oltre alla rifusione di tutte le spese sostenute per la liberazione forzata dell'abitazione dallo stesso operatore, il quale, a questo titolo, potrà rivalersi sui versamenti in acconto di cui all'art. 18.

ART. 21

(Recesso dell'assegnatario o del locatario)

1. Gli atti preliminari o il contratto di assegnazione o di locazione devono prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso del locatario o dell'assegnatario sia prima della consegna dell'alloggio che dopo la consegna.
2. L'alloggio liberato dovrà in ogni caso essere assegnato in godimento o locato a soggetti in possesso dei richiesti requisiti soggettivi.
3. Qualora il subentro si verifichi dopo la determinazione e l'erogazione dell'intero contributo, continuano ad applicarsi le precedenti aliquote per la determinazione del canone, indipendentemente dalla fascia di reddito.
4. Il nuovo contratto di assegnazione in godimento o di locazione non può avere durata inferiore al periodo di tempo che ancora residua per completare gli otto anni di cui all'art. 9, comma 1, della L. 179/92.

ART. 22

(Decesso dell'assegnatario o del conduttore)

1. Al socio assegnatario o al promittente locatario che deceda prima della consegna dell'alloggio, può sostituirsi il coniuge superstite, non legalmente ed effettivamente separato,

ovvero, in sua mancanza i figli minorenni.

2. Uguale diritto è riservato al convivente more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare purché conviventi alla data del decesso e purché in possesso dei requisiti soggettivi richiesti per l'accesso all'alloggio in vigore al momento del subentro. Per l'individuazione dei conviventi aventi titolo si applicano le disposizioni previste al comma 3, dell'art. 17, della L. 179/92.

3. Nel caso di più aventi titolo al subentro, oltre alla documentazione per l'accertamento della sussistenza del titolo e dei requisiti soggettivi, dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta da tutti gli aventi titolo, con la quale viene designato il subentrante.

4. Nel caso invece che il socio assegnatario o il locatario deceda dopo la consegna dell'alloggio, allo stesso si possono sostituire gli eredi secondo il diritto comune; in tal caso non vanno accertati i requisiti soggettivi.

5. Il subentro è comunque subordinato alla verificata regolarità dei versamenti dovuti in base al contratto sottoscritto.

6. Nel caso di rinuncia al subentro si applicano le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del presente atto.

ART. 23

(Determinazione del prezzo di cessione finale)

1. Il prezzo di assegnazione o cessione finale, applicato per il trasferimento della proprietà dell'abitazione al socio assegnatario o al locatario, non può essere superiore al prezzo di cessione iniziale, definito alla data di ultimazione dei lavori ai sensi degli artt. 9 e 10 della convenzione tipo, al lordo di depositi ed acconti, aggiornato secondo le modalità previste dall'art. 10 della stessa convenzione tipo. Nel caso di contratti sottoscritti dopo l'ultimazione lavori, il prezzo iniziale è quello aggiornato alla data della sottoscrizione.

2. Ai soli fini del calcolo dell'importo dell'aggiornamento di cui al precedente comma, da aggiungersi al prezzo di assegnazione o cessione di cui alla prima parte del comma

precedente, devono essere esclusi, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, il deposito cauzionale di cui all'art. 17, nonché gli eventuali versamenti in acconto di cui all'art. 18, effettuati prima di tale data; devono essere, altresì, esclusi il deposito cauzionale e gli acconti versati successivamente, ciascuno con effetto dalla data del rispettivo versamento.

ART. 24

(Trasferimento della proprietà

dell'abitazione)

1. Trascorso il periodo di assegnazione in godimento o di locazione previsto dal contratto, l'operatore provvede entro i successivi sei mesi, al trasferimento della proprietà dell'abitazione, con rogito notarile, al socio assegnatario o al locatario che abbia provveduto ad effettuare tutti i versamenti previsti dallo stesso atto.

2. Il prezzo di cessione è determinato ai sensi dell'art. 23; il deposito cauzionale e gli acconti versati sono imputati, mediante compensazione, in conto prezzo di cessione al momento del trasferimento della proprietà che si verifica ad ogni effetto solo con la stipula del rogito notarile; la parte residua di tale prezzo può essere finanziata in tutto o in parte, a richiesta dell'assegnatario o del locatario, eventualmente mediante accollo del debito residuo del mutuo acceso dall'operatore per la realizzazione dell'intervento.

3. Qualora il trasferimento della proprietà delle abitazioni comprese in uno stesso edificio venga frazionata nel tempo, l'operatore deve assicurarne l'amministrazione fino a quando non si siano verificate le condizioni per la costituzione del condominio.

PARTE QUARTA

	LOCAZIONE	O	GODIMENTO
PERMANENTE			

ART. 25

(Locazione o godimento

permanente

art. 8, L. 179/92 e art. 9 L.

493/93)

1. Gli interventi realizzati o recuperati ai sensi degli artt. 8 della L. 179/92 e 9 della L. 493/93, sono destinati permanentemente alla locazione o al godimento; la durata iniziale dei contratti di locazione, a norma dell'art. 8, comma 1, della L. 179/92, non può essere inferiore ad anni otto.

2. I locatari e gli assegnatari di tali alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata. Nel caso che gli interventi siano realizzati o recuperati con contributi concessi ai sensi dell'art. 9 della L. 493/93, il locatario o l'assegnatario deve risultare in possesso anche del requisito di "lavoratore dipendente" così come definito all'art. 1, comma 5, del D.M. LL.PP. del 5 agosto 1994, fatte salve le specifiche disposizioni per gli interventi finalizzati alle particolari categorie sociali di cui all'art. 4 della L. 179/92.

ART. 26

(Valore del contributo)

1. L'ammontare del contributo concedibile agli operatori in conto capitale è determinato secondo le modalità di cui al precedente art. 5, comma 3.

2. Nella convenzione dovrà essere riportata la clausola con la quale l'operatore si obbliga a rimborsare la somma ottenuta a titolo di anticipazione secondo le modalità stabilite dal D.M. LL.PP. del 5 agosto 1994, e richiamate al comma 4 del precedente art. 5.

ART. 27

(Canone di godimento, canone di locazione e loro revisione)

1. Il canone di godimento e il canone di locazione sono determinati in base al costo di realizzazione o di recupero dell'intervento, come individuato nella specifica convenzione comunale.

2. L'ammontare annuo del canone non può essere superiore all'importo risultante dall'applicazione del 4,5% al prezzo di cessione o valore di assegnazione stabilito in convenzione.

3. Il canone è aggiornato con cadenza non inferiore al biennio, a partire dalla data con le modalità stabilite dagli artt. 10 e 12 della convenzione tipo.

4. Il canone, come sopra determinato, non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico del locatario.

5. Il concessionario può comunque pattuire canoni di locazione o di godimento in misura inferiore a quella sopra indicata.

ART. 28

(Regolamento e atto di assegnazione)

1. Gli alloggi realizzati o recuperati dalle cooperative a proprietà indivisa, destinati permanentemente alla locazione, sono assegnati in godimento ai soci in possesso dei prescritti requisiti, secondo norme, modalità, criteri e procedure stabilite dallo statuto sociale e dai regolamenti approvati dagli organi sociali della stessa cooperativa.

2. Il regolamento per l'assegnazione in godimento degli alloggi può riportare anche:

- a) criteri e modalità, nonché procedure, per la prenotazione e l'assegnazione degli alloggi;
- b) modalità per la determinazione del canone di godimento in base a quanto previsto dall'art. 8 della Legge 179/92 e dalla convenzione comunale;
- c) la descrizione della composizione dei costi in base ai quali viene determinato l'ammontare del canone di godimento, quale ad esempio:
 - l'ammortamento dei capitali investiti (finanziamenti)
 - i costi finanziari dei capitali investiti (oneri di finanziamento)
 - l'ammortamento finanziario
 - l'ammortamento tecnico (ricostituzione del capi-

- tale)
- i costi delle opere di manutenzione straordinaria
 - i costi generali (di amministrazione, assicurazione, imposte, tasse, ecc.)
 - altro

fermo restando che l'ammontare del canone annuo, determinato dalla cooperativa, non può superare l'importo risultante dall'applicazione della percentuale del 4,5% al costo di cessione o al valore di assegnazione indicato ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 27 e che detto canone deve essere corrisposto dall'assegnatario per tutta la durata dell'uso in godimento dell'alloggio;

- d) il criterio per determinare l'ammontare dell'apporto finanziario dell'assegnatario a parziale copertura del costo dell'intervento, nonché le modalità di versamento e di restituzione;
- e) il vincolo che l'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare; eventuali deroghe devono essere espressamente previste dal regolamento e autorizzate dal Consiglio d'Amministrazione della cooperativa;
- f) il richiamo o la descrizione degli articoli dello statuto o del regolamento che disciplinano i casi di rinuncia del socio all'assegnazione, di decadenza o di revoca dall'assegnazione dell'alloggio; in caso di morte dell'assegnatario si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 della L. 179/92;
- g) il richiamo o la descrizione della normativa relativa alla realizzazione o al recupero di interventi di edilizia residenziale fruente di contributi pubblici, con riferimento ai requisiti soggettivi degli assegnatari;
- h) la clausola che consente alla cooperativa di rivalersi, in caso di morosità dell'assegnatario giudizialmente accertata, anche sugli apporti finanziari di cui alla lett. d), corrisposti dallo stesso assegnatario alla cooperativa;
- i) altro;

3. Nella determinazione del canone di godimento si dovrà tenere conto della necessità di rispettare l'equilibrio finanziario dell'intervento; pertanto anche in sede di elaborazione del piano finanziario devono essere valutate le caratteristiche delle risorse finanziarie impiegate per la copertura dei costi, compresa quella derivante dagli apporti finanziari dei soci.

4. L'atto di assegnazione in godimento dell'alloggio al socio è adottato dal Consiglio di Amministrazione della cooperativa nel rispetto delle regole societarie e della normativa vigente in materia. E' facoltà della cooperativa adottare specifici contratti di assegnazione.

ART. 29

(Contratto di locazione)

1. Gli alloggi costruiti o recuperati da operatori diversi dalle cooperative a proprietà indivisa e finalizzati permanentemente alla locazione, sono concessi a soggetti in possesso dei prescritti requisiti con apposito contratto sottoscritto tra le parti.

2. La durata iniziale del contratto di locazione non può essere inferiore ad anni otto; trascorso tale periodo il contratto, è rinnovato ogni quattro anni, tacitamente per ulteriori quattro anni a condizione che:

- a) il locatario risulti essere in possesso, alla data del rinnovo, dei requisiti soggettivi a quel momento vigenti;
- b) non risulti essere moroso o inadempiente;

3. Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di inadempienza e di recesso del locatario. A tal fine si farà riferimento a quanto previsto dagli artt. 20 e 21 del presente atto. In caso di decesso del locatario si applicano le disposizioni previste nell'art. 14.

PARTE QUINTA

ART. 30

(Disposizioni finali)

1. Per gli interventi destinati alla locazione o al godimento a termine o permanente, l'operatore concessionario è tenuto a verificare la permanenza del requisito dell'impossidenza. L'assegnatario o il locatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve a presentare all'operatore concessionario idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione l'operatore procederà autonomamente ad effettuare la verifica, addebitandone il costo all'assegnatario o al locatario.

2. La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile e per l'assegnatario, la decadenza dall'assegnazione e risoluzione dell'eventuale contratto, con obbligo da parte sia del locatario che dell'assegnatario, a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione a rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

3. Gli alloggi destinati alla locazione o al godimento devono essere occupati in modo continuativo e direttamente dal locatario o dall'assegnatario, e dal suo nucleo familiare.

4. Parte degli alloggi finalizzati alla locazione o al godimento permanente possono essere temporaneamente assegnati in godimento o concessi in locazione per periodi predeterminati per far fronte a particolari situazioni connesse alla mobilità del mondo del lavoro o altre particolari situazioni a carattere sociale, da convenire di volta in volta con il Comune. In tali casi l'atto di assegnazione o il contratto di locazione deve riportare in modo esplicito l'accettazione delle parti.

5. Il presente atto deve altresì ritenersi integrato dalle specifiche disposizioni contenute nei provvedimenti relativi agli interventi realizzati ai sensi dell'art. 4 della L. 179/92, per particolari categorie sociali, ivi compreso il programma destinato a studenti universitari, di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 3282/1996, e il programma destinato agli anziani, di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 415/1996.

6. Per tutti gli interventi finalizzati alla locazione o al

godimento a termine, con proprietà differita e permanente, fruente di contributi pubblici, la convenzione comunale deve richiamare o riportare le disposizioni relative a diritti, obblighi e vincoli, contenuti nelle norme attuative degli interventi e specificati nel presente atto, per ogni finalità d'intervento, sussistenti in capo a soggetti operatori e ai diretti beneficiari.

7. Le disposizioni del presente atto si applicano anche nei confronti dei consorzi di cooperative di abitazione che agiscono direttamente come soggetti operatori ed assegnano gli alloggi ai soci delle cooperative consorziate.

- - - - -

