



COMUNE DI TURI

(Città Metropolitana di Bari)

Tel. 080-4517511

PEC: protocollo.comuneturi@pec.rupar.puglia.it

Schema Convenzione-tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata ex art. 9/b della legge 28 novembre 1977, n. 10

L'anno _____, il giorno, ____ del mese di _____ in _____, Il Comune di Turi rappresentato da _____ che agisce in atto nella sua qualità legale rappresentante del Comune o di funzionario all'uopo autorizzato con deliberazione _____ n. _____ in data _____ esecutiva a tutti gli effetti;

E

Il/La Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ e Residente in _____ alla Via _____ n. _____, nella qualità di _____

PREMESSO

- Che il/la Sig./Sig.ra _____ ha ottenuto il titolo abilitativo _____ N. _____ in data _____ per la costruzione di n. _____ fabbricato/i per complessivi n. _____ Alloggi, alla Via _____ del Comune di Turi, su un'area della superficie complessiva di mq. _____, distinta in catasto alla/e p.lla/e _____ del fg. _____, partita _____, più precisamente individuata nella planimetria allegata;
- Che il titolare della concessione, in riferimento alla concessione stessa, deve impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n.10;
- che sull'area oggetto della concessione già esistono le opere di urbanizzazione realizzate dal Comune di Turi consistenti in _____ ovvero sull'area dovranno essere realizzate a cura e spese del concessionario le seguenti opere di urbanizzazione
 - _____
 - _____
 - _____

Visto il titolo abilitativo _____ rilasciato dal Comune di Turi in data _____ con il quale è stato determinato in euro.....la quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ovvero sono state poste a carico del titolare del medesimo titolo abilitativo le opere di urbanizzazione sopra indicate.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

CAPO I - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

La tipologia e le caratteristiche costruttive degli alloggi sono le seguenti:

Tipo:

Superficie utile di calpestio:

Servizi:

Superficie scoperta:

Tipo:

Superficie utile:

Servizi:

Superficie scoperta:

Tipo:

Superficie utile:

Servizi:

Superficie scoperta:

NOTA BENE

I tipi di alloggi che possono formare oggetto della convenzione dovranno avere una superficie massima utile di calpestio di 140 mq.

Le «superfici utili» di calpestio dell'alloggio vanno intese come superfici utili nette interne all'alloggio con esclusione di ogni altro spazio esterno come logge, balconi, cantine, soffitte, autorimesse e simili.

Per quanto riguarda i «Servizi» ogni alloggio dovrà almeno essere dotato di un (Bv): servizio dotato di vasca da bagno, lavabo, tazza da cesso e bidet.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'alloggio, quali cantine, soffitte, autorimesse singole o collettive, androni d'ingresso e porticati liberi ed altri locali singoli o collettivi a stretto servizio dell'alloggio, la superficie minima ammessa è pari al 25% di quella utile salvo i casi in cui il Comune per particolari situazioni socio-economiche stabilisca una diversa percentuale.

I porticati liberi sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli stessi siano destinati ad uso privato.

La superficie utile degli alloggi non potrà essere aumentata né potranno essere consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso.

La Convenzione può ovviamente riguardare alloggi appartenenti ad una o più tipologie ed aventi uguali o diverse caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche costruttive degli alloggi, gli impianti igienico-sanitari, gli impianti elettrici, l'impianto di riscaldamento, ecc. sono qui di seguito precisati:

.....

NOTA BENE

Le caratteristiche costruttive, di finitura, degli impianti tecnologici, ecc. per ciascun alloggio dovranno essere almeno quelle di tipo medio, adottate dall'ARCA PUGLIA.

Il Comune effettuerà a mezzo del proprio Ufficio Tecnico, periodici controlli e verifiche durante il corso dei lavori al fine di accertare la conformità delle opere al progetto approvato ed alle condizioni di cui alla presente convenzione.

I provvedimenti conseguenti ad eventuali rilievi dovranno essere notificati dal Comune al Concessionario entro 10 gg. dell'accertamento e dovrà essere fissato un congruo termine per l'adeguamento.

Ai fini della agibilità degli alloggi ovvero della Segnalazione a termini dell'art. 24 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., Il Comune, entro e non oltre i 10 giorni successivi alla comunicazione di ultimazione dei lavori, esegue le necessarie verifiche degli alloggi.

CAPO II - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compra-vendita degli stessi è stabilito in euro./mq. per la superficie complessiva (Sc) come appresso determinata.

Tale prezzo è ricavato in base:

- a) costo della costruzione determinato d'intesa tra Comune e concessionario sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio;
- b) costo delle opere di urbanizzazione fissato con delibera consiliare n. in data, in conformità delle tabelle parametriche della Regione nella misura di euro.;
- c) costo dell'intervento di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione determinato dal Comune sulla base del costo stabilito dalla Regione per gli interventi di recupero di cui alla legge statale 5 agosto 1978, n. 457;
- d) oneri di prefinanziamento, finanziamento, rimborso spese tecniche generali, I.V.A. ed altri oneri fiscali nella misura prevedibile: euro.

Ai fini del calcolo del prezzo iniziale degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie utile abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dell'1% annuo nei primi dieci anni e del 2% annuo nei successivi.

Durante il periodo di validità della presente convenzione, i negozi di compra-vendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime previsto dal presente cap. II.

NOTA BENE

I Comuni dichiarati sismici di prima e seconda categoria possono aumentare il costo di costruzione di cui al punto a) fino al 5% del costo stesso.

CAPO III - Determinazione dei canoni di locazione

Il canone di locazione viene per ora determinato in euro. pari al 3% del prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello Stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

CAPO IV - Rapporti tra proprietario e locatario

Per gli interventi che comportino l'allontanamento dei locatari dagli alloggi, i proprietari e/o loro aventi causa devono assicurare ai locatari medesimi per l'intera durata dei lavori l'utilizzazione di appositi alloggi-parcheggio.

Al momento della cessione o locazione dell'alloggio oggetto di intervento, al locatario va assicurato il diritto di prelazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

CAPO V - Clausole penali

Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente convenzione prima dell'avvenuta Segnalazione Certificata di Agibilità. In caso di inosservanza di tale pattuizione il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.

Il Concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

CAPO VI - Durata della convenzione

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni venti.