

SCHEMA DI CONVENZIONE

regolante i rapporti tra Comune di Morciano di Romagna e soggetti attuatori per l'esecuzione degli interventi edilizi previsti nell'area già comunale inserita nel comparto C1M5, ricompreso nel PUA approvato con delibera n. 69 del 27.09.2012.

L'anno ____ il giorno ____ del mese di ____ avanti a me _____ sono presenti:

- il signor _____ che interviene nel presente atto in qualità di _____ del Comune di Morciano di Romagna, in conformità agli artt.107 e 109 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e legittimato ai sensi dell'art. 90 dello Statuto Comunale, nonché dalla deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____/____/____ (di seguito "il Comune")

E

- il signor ____ legale rappresentante dell'Impresa/Cooperativa/Società successivamente denominata "Soggetto Attuatore" con sede in via _____ n. _____ in virtù dei poteri conferitogli mediante _____

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

PREMESSO

che il Consiglio Comunale, con delibera n. 69 del 27.09.2012, ha approvato il piano denominato C1M5 che comporta la realizzazione di alloggi destinati ad edilizia residenziale convenzionata pari a mq. 991,80 di SU e catastali mq 1990 di SF, sulla Unità Minima di Intervento n. 9 ("UMI 9");

che in data 11.02.2013 presso il Notaio Seripa Graziano Rep. 7826 Reg. 2627 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;

che in data 21.12.2015 l'area destinata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata è stata ceduta in favore del Comune di Morciano di Romagna con atto Rep. n. 11099 Racc. n. 7515, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 20.01.2016 al n. 559 e trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rimini Servizio di pubblicità immobiliare in data 20.01.2016, a rogito del Dott. Ciro Graziano Seripa notaio in Misano Adriatico;

che, a seguito di espletamento di bando pubblico per l'alienazione del lotto di terreno sito in via Belisardi destinato alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), cd. "UMI 9", in data ____ è intervenuto tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, l'atto notarile necessario al perfezionamento della cessione dell'area in oggetto Rep. ____ Racc. _____ registrato _____ a cura del Dott. _____ notaio in _____

che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Morciano di Romagna in data ____ la richiesta per il rilascio del permesso di costruire ai sensi della legge regionale del 30.07.2013 n. 15 e ss.mm.ii. sull'area edificabile di propria proprietà destinata ad edilizia residenziale convenzionata per la realizzazione di n. _____ alloggi pari a mq _____ di SU;

che per effetto della nuova disciplina del contributo di costruzione di cui alla D.A.L. n. 186/2018 Regione Emilia Romagna, integrata con D.G.R. n. 1433/2019, recepita con atto di C.C. n. 48/2019. Poi modificata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 767 del 16.05.2022 ad oggetto: " AGGIORNAMENTO COEFFICIENTI DI CONVERSIONE PER IL CALCOLO DELLA QCC E CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E MIGLIORAMENTI TESTUALI ALLA DAL DEL 20 DICEMBRE 2018 N. 186 "DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL TITOLO III DELLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15

"SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA", IN ATTUAZIONE DEGLI ARTICOLI 16 E 19 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA" E S.M.I." recepita con Deliberazione di consiglio Comunale n. 38 del 24.06.2022 ad oggetto: "DELIBERA DI C.C. N.20/2022: " ADEGUAMENTO VALORI UNITARI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN APPLICAZIONE DELLA DGR 29 APRILE 2019 N.624 E SUCCESSIVE MODIFICHE. ATTO DI AGGIORNAMENTO ELABORATI E COORDINAMENTO CON DGR 767/2022"; il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della legge regionale del 30.07.2013 n. 15 e ss.mm.ii. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 30 della stessa legge (oneri di urbanizzazione) (cifr. Punto 5.3.10 dell'Allegato 2 alla citata D.C.C.);

che è stata presentata presso questo ente richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia (SUE);

che unitamente alla richiesta di titolo edilizio sono state specificate le modalità di presentazione delle richieste ed il termine dal quale sarà possibile inoltrare la prenotazione finalizzata all'assegnazione degli alloggi.

che il soggetto attuatore ha provveduto agli adempimenti inerenti la corresponsione della quota parte dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontante ad Euro _____ ;

Articolo 1

Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Attuativo di Iniziativa Privata (P.U.A.) C1-M5 sottoscritta presso il Notaio Seripa Graziano Rep. 7826 Reg. 2627 forma, per quanto in riferimento alle prescrizioni afferenti al lotto ERS in oggetto (acquisito dall'ente con atto sopra meglio esplicitato) forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed il Soggetto attuatore è tenuto a rispettare le prescrizioni ivi contenute.

Articolo 2

Oggetto della convenzione

1. L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale individuato/i al NCT / NCEU del Comune di Morciano di Romagna al foglio n. 8 particella/e n. 1144 – 1147 – 1154 – 1158 in piena proprietà in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.
2. Sull'area sopra descritta ed individuata nel lotto "UMI 9" del "Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto di espansione C1 (m5)", il Soggetto Attuatore, si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione, uno o più edifici per la SU massima di mq 991,80, come indicata nel Piano Particolareggiato approvato con atto di C.C. n. 69 del 27.09.2012, con alloggi in diritto di proprietà avente le caratteristiche di cui al successivo art. 3;
3. Il Soggetto Attuatore, si impegna a possedere/avere l'iscrizione S.O.A. entro l'inizio dei lavori, per la categoria 0G1 "Edifici civili e industriali" per una classe soddisfacente l'importo dei lavori previsto o in subordine a realizzare l'intervento affidando i lavori di costruzione ad Imprese o Cooperative di costruzione dotate di iscrizione S.O.A. sempre per la categoria 0G1 "Edifici civili e industriali" per una classe soddisfacente l'importo dei lavori previsto.
5. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale convenzionata come previsto dalla scheda dell'intervento del PRG/V.

6. Il Soggetto Attuatore dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di compravendita degli alloggi che va a costruire, secondo quanto previsto e regolamentato dai successivi articoli.
7. In presenza di mutuo agevolato Statale o Regionale gli alloggi potranno essere venduti ai soli soggetti in possesso dei requisiti prescritti dai decreti esplicativi ministeriali e/o regionali.

Articolo 3

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

1. Le caratteristiche dei nuovi alloggi da insediarsi nell'area convenzionata risultano dagli elaborati di progetto agli atti dell'Amministrazione Comunale autorizzati con delibera di CC n. 69 del 27.09.2012, con particolare riferimento alla Tav. B.02.02. e da quelli allegati al titolo abilitativo rilasciato.
2. Gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico diretto dovranno avere le caratteristiche tecniche stabilite dalle delibere regionali o dalle leggi nazionali inerenti il finanziamento e rispettarne le condizioni per l'accesso.
3. Fatte salve le condizioni riportate nel precedente comma, la dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 mq di superficie utile; la quota di superficie accessoria (SA) è calcolata secondo quanto disposto dalle vigenti DTU Regionali fatto salvo quanto previsto dal REC.
4. Le varie tipologie di alloggio verificano la funzionalità abitativa mediante uno schema di arredamento.
5. Gli alloggi dovranno comunque rispondere per quanto riguarda gli ambienti ai requisiti prescrittivi minimi dotazionali definiti dal capitolato che dovrà essere depositato agli atti dell'Amministrazione Comunale unitamente all'istanza del Permesso di Costruire e dovrà essere allegato ai preliminari di vendita.
6. I requisiti energetici degli edifici (Indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale) compresi quelli aventi una sls inferiore a 1000 mq, dovranno rispettare i limiti introdotti dal D.Lgs. 311/06 di cui alla tabella 1 allegato C del D.lgs 192/05 modificato dal D.Lgs 311/06 e successive modifiche normative al fine di rispettare quanto previsto da vigente normativa. Dovranno essere predisposte opere – impianti, per il contenimento dei consumi energetici estivi (caldaie a condensazione e gruppi frigoriferi ad assorbimento o ad alta efficienza energetica). A questo proposito, devono essere altresì predisposti alloggiamenti a basso impatto architettonico mascherate sui prospetti (applicazioni non in facciata o balconi con parapetti non “trasparenti”).

Articolo 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli previsti dalla vigente normativa in materia di Permesso di costruire. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed all'ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

Articolo 5

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Si dà atto che l'area in oggetto è già urbanizzata e che il prezzo di vendita contempla il rimborso al comune di tutti i costi relativi all'urbanizzazione di tale area.

Articolo 6

Opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Ai sensi del secondo comma, ex art. A-26 della legge regionale del 14 marzo 2000 n.20 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., per i tratti ove non esistenti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

Articolo 7

Attrezzature e spazi collettivi.

1. Il soggetto attuatore si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. A-24, legge regionale 14 marzo 2000 n.20 e sue mod.) e quantificato in Euro _____, calcolato con l'applicazione delle riduzioni recepite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 26/04/2022.
2. Il versamento è da effettuarsi secondo le modalità stabilite dall'ente con apposite delibere/regolamenti in vigore al momento della stipula della presente convenzione.

Articolo 8

Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.

1. Il Soggetto Attuatore, al momento della richiesta di convenzionare il lotto oggetto della presente convenzione / presentazione della istanza di permesso di costruire, ha l'obbligo di inoltrare al Comune i seguenti elaborati progettuali:
 - progetto architettonico esecutivo;
 - progetto strutture esecutivo;
 - progetto impianti esecutivi;
 - capitolato dei lavori;
 - computo metrico estimativo asseverato da professionista abilitato (con applicati i prezzi della CCIAA di Rimini sull'ultimo quadrimestre disponibile rispetto al momento del deposito del progetto) da cui si desume il reale importo dei lavori.
2. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, è riferito alla **Superficie Vendibile (Sv)** delle NTA computando:

▪ muro esterno	100%
▪ superficie netta di calpestio	100%
▪ divisorie interne dell'appartamento	100%
▪ divisorie fra unità immobiliari e fra queste e le parti comuni	50%
▪ balconi a mensola	50%
▪ verande, logge, chiusi su tre lati	100%

▪ scale interne all'alloggio	100%
▪ autorimesse	50%
▪ cantine	50%
▪ sottotetti non abitabili, ma fruibili <= del 15% della Sv totale	50%
▪ sottotetti non abitabili, ma fruibili >del 15% della Sv totale e per la quota eccedente il 15%	30%
▪ giardini in piena proprietà o di utilizzo calcolato in misura effettiva e rapportati alla Sv	5%
▪ posti auto di superficie extra standard calcolati in misura effettiva e rapportati alla Sv	10%

ed è costituito dalle seguenti voci al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale:

- a. Euro/mq 186,01 Urbanizzato quale valore dell'area determinato facendo riferimento alla superficie fondiaria catastale.
- b. Euro _____ quale costo di costruzione inteso come valore dell'intervento risultante da computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato. I prezzi da applicare alle singole voci del computo sono quelli stabiliti dal Prezziario Regionale delibera G.R n° 602/2022, come stabilito dalla Deliberazione di G. Regionale n°962 del 13/06/2022. I limiti massimi di costo di costruzione sopra indicati fanno riferimento alla data di approvazione del presente schema di convenzione, applicando annualmente l'adeguamento ISTAT del costo delle costruzioni.
- c. Euro _____ quale costo degli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 30 della legge regionale del 30.07.2013 n. 15 e ss.mm.ii., determinato con riferimento alla nuova disciplina del contributo di costruzione di cui alla D.A.L. n. 186/2018 Regione Emilia Romagna, integrata con D.G.R. n. 1433/2019, recepita con atto di C.C. n. 48/2019 poi modificata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 767 del 16.05.2022 e recepita da ultimo con Deliberazione di consiglio Comunale n. 38 del 24.06.2022 da applicarsi secondo le indicazioni riportate nell' art. 4 punto 4.2 lettera C della Convenzione urbanistica, trascritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Rimini Servizio di pubblicità immobiliare in data 11/03/2013 Reg. Gen. 3538 Reg. Part. 2112.
- d. Euro _____ per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 23% dei costi di cui alla precedente lettere a), b), c) e comprensivo del costo delle garanzie fidejussorie a favore degli acquirenti e della garanzia decennale postuma sulla costruzione.

Pertanto il costo complessivo della costruzione ammonta a € _____ (a+b+c+d), mentre la Superficie vendibile totale (Sv) è pari a _____ mq.

3. Dalla somma di tutti gli elementi in possesso si desume che per codesto intervento il prezzo di convenzione sarà fisso ed invariabile per tutta la durata dei lavori.

Articolo 9

Prezzo di cessione degli alloggi a destinazione sociale.

1. Il prezzo di cessione degli alloggi a destinazione sociale, di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 8 per la superficie vendibile totale Sv, è determinato in Euro _____ al mq di Sv.

2. Detto prezzo può essere considerato «medio» e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 5% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.
3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatti salvi eventuali sopraggiunti oneri derivanti da applicazioni di disposizioni legislative statali o regionali non derogabili. A richiesta dell'acquirente, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il prezzo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo di cessione convenzionato superiore al 10%. Tale importo verrà esplicitato e riportato a rogito come costo aggiuntivo dell'alloggio rispetto al prezzo di convenzione.

Articolo 10

Modalità di pagamento

1. Il pagamento del prezzo da parte degli assegnatari dovrà avvenire secondo i seguenti tempi e modalità:

- 10% al preliminare di vendita, con emissione della fideiussione a garanzia
- 20% all'inizio dei lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
- 20% a sei mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
- 20% a dodici mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
- 20% a diciotto mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
- 10% alla consegna delle chiavi

2. I pagamenti, effettuati oltre 30 giorni dalle date di cui sopra, potranno essere incrementati degli interessi sul capitale anticipato dal soggetto attuatore, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) al momento del versamento + “ 3 punti”. In ogni caso il ritardo dei pagamenti non potrà superare di oltre 90 giorni le scadenze di cui al punto precedente, fatto salvo eventuali deroghe concordate fra le parti, pena la decadenza del contratto di vendita.

Articolo 11

Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi

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

1. aggiornamento, con frequenza annuale, del prezzo di rivendita dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della presente convenzione;

Il prezzo iniziale di convenzione (P₁) resta valido per l'anno successivo alla data di fine lavori, fatto salvo l'aggiornamento del prezzo ai sensi del precedente art 10 punto 2; successivamente verrà aggiornato in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione secondo la seguente formula:

$$P_2 = P_1 \times I_2 / I_1$$

Dove:

P₁ = prezzo di vendita iniziale alla data di stipula della convenzione;

P_2 = prezzo di vendita aggiornato;

I_1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione alla data di stipula della convenzione;

I_2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della costruzione al momento della vendita.

2. riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la stipula della convenzione fino al 10° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 11° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 20° anno.

Art. 12

Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica

1. In caso di locazione dell'alloggio, si fa riferimento alla Legge 431/98 applicando il regime del contratto libero con la limitazione del canone che non può superare il tetto del 4,5% annuo del costo dell'alloggio come indicato nell'atto notarile di compravendita ed aggiornato ai sensi dell'art. 11.
2. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.
3. Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.
4. Dopo 5 anni di locazione i locatari hanno la prelazione all'eventuale acquisto dell'alloggio offerto dalla proprietà. Questo diritto di prelazione non si applica nel caso in cui la proprietà voglia trasferire l'immobile ad un parente in linea diretta.

Articolo 13

Formazione dell'utenza e assegnazione degli alloggi come "prima casa"

1. Tutti gli alloggi realizzati relativi alla presente convenzione debbono essere in ogni caso ceduti o locati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) avere cittadinanza italiana o di uno stato appartenente alla Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché residenti in Italia da almeno due anni;
 - b) avere la residenza nel Comune di Morciano di Romagna o comunque assumerla entro 60 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo;
 - c) non essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione adeguata – nel Comune di Morciano di Romagna e nei comuni limitrofi;
 - d) il nucleo familiare può fruire di un reddito imponibile annuo lordo massimo, così articolato:
 - nuclei fino a 3 persone €. 90.000,00;
 - nuclei oltre 3 persone €. 150.000,00;

I limiti massimi di reddito imponibile annuo lordo massimo sopra indicati fanno riferimento alla media delle dichiarazioni dei redditi dei 3 anni precedenti; dalla data di approvazione del presente schema di convenzione e quindi dal _____, a tali massimali si applica annualmente l'adeguamento ISTAT del costo della vita.

2. Nel caso in cui il soggetto attuatore non riesca ad assegnare entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori tutti gli alloggi convenzionati, dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale l'elenco e l'individuazione dell'inventurato nei successivi sei mesi il Comune avrà la prelazione sull'assegnazione fornendo un elenco di potenziali assegnatari al soggetto attuatore con i requisiti di cui al comma 1. Dopo un anno dalla comunicazione di fine dei lavori, il soggetto attuatore potrà assegnare gli alloggi ancora disponibili anche a soggetti non in possesso dei soli requisiti reddituali del comma precedente.
3. Il Soggetto attuatore può alienare, per una quota non superiore al 30%, gli alloggi ad enti, persone fisiche o giuridiche, con l'impegno che l'acquirente proceda alla locazione nelle forme ed alla utenza con le caratteristiche individuate al precedente comma 1.
4. Ai fini del requisito di cui alla lett. c) del comma 1, è da considerarsi adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori, che in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, abbia un indice di affollamento non inferiore a 0,8 (vani abitabili/componenti del nucleo familiare anagrafico); tale criterio non viene applicato agli alloggi che siano stati dichiarati igienicamente non idonei dall'autorità competente.
5. I requisiti di cui sopra, dovranno essere posseduti o all'atto del preliminare d'acquisto oppure all'atto del rogito.
6. Nel caso di nucleo familiare con alloggio goduto in proprietà o in diritto di superficie, qualora uno dei componenti, anche titolare di alloggio in nuda proprietà, intenda acquistare un nuovo alloggio dovrà dichiarare e documentare la costituzione di un nuovo nucleo familiare dopo l'assegnazione dell'alloggio.
7. Gli atti di compravendita o di locazione stipulati durante la vigenza della presente convenzione dovranno essere trasmessi per conoscenza all'Amministrazione Comunale.
8. Gli aventi causa del soggetto attuatore, così come i soggetti assegnatari degli alloggi costruiti da cooperative d'abitazione a proprietà divisa, potranno a loro volta alienare o locare gli alloggi solo ai soggetti di cui al presente articolo per tutta la durata della convenzione.

Art. 14

Clausole da inserire negli atti di vendita/assegnazione/locazione degli immobili

1. I preliminari di vendita dovranno essere registrati e non cedibili.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad allegare ai rogiti, copia della presente convenzione ed a inserire in detti rogiti o contratti di locazione la clausola, da riportare nella nota di trascrizione con cui l'acquirente per sé e per i suoi aventi causa:
 - a. dichiara di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a rispettarla;
 - b. dichiara di accettare e rispettare, nel caso di successive rivendite, le disposizioni di cui agli art. 9, 11, 12, 13 della presente convenzione e le sanzioni relative nel caso di mancata ottemperanza delle clausole stesse;
 - c. dichiara di possedere i requisiti soggettivi di cui l'art. 13 della presente convenzione, dichiarando in particolare che né il capo famiglia né alcun altro componente della famiglia è

già proprietario di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di Morciano di Romagna e nei comuni limitrofi;

- d. si obbliga a rispettare le norme convenzionali relative ai criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la formazione dell'utenza.
- e. si obbliga a trasmettere all'amministrazione Comunale copia del rogito/contratto di locazione sottoscritto.

Articolo 15

Durata della convenzione.

La presente convenzione vincola il Soggetto Attuatore/concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data della stipula della convenzione stessa. Successivamente a tale termine sull'alloggio non graverà più alcuna limitazione di carattere pubblico.

Articolo 16

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, nonché trasferite nei successivi atti di compravendita.

Art. 17

Obblighi del soggetto attuatore

1. Il Soggetto Attuatore, fatto salvo quanto previsto all'art 13 comma 3, si impegna:
 - a) a vendere solo a quegli acquirenti i cui requisiti soggettivi siano stati certificati dal Comune.
 - b) ad effettuare una pubblicizzazione dell'intervento con comunicazioni standard concordate con l'Amministrazione Comunale.
 - c) a garantire per un periodo di due mesi dalla stipula della presente convenzione, con riferimento ad ogni singolo edificio, la priorità di assegnazione per un 40% del totale degli alloggi, arrotondato all'unità superiore, alle famiglie intese come società naturale fondata sul matrimonio (art. 29 costituzione) e per il restante 50% del totale, arrotondato all'unità superiore, ai nuclei famigliari con figli minori, nuclei famigliari con invalidi con invalidità superiore al 45%, ai nuclei famigliari che ospitano anziani oltre i 70 anni, agli anziani oltre i 70 anni. Per nucleo famigliare si intende, oltre al nucleo i cui componenti siano uniti da vincolo matrimoniale il nucleo in cui la coabitazione anagrafica sussista da almeno 3 anni. Dette famiglie e nuclei famigliari devono anche risultare residenti nel Comune di Morciano di Romagna da almeno 5 anni.
2. Il soggetto attuatore si impegna ad installare in prossimità del lotto un cartello con caratteri ben visibili, nel quale oltre all'indicazione della natura dell'intervento di edilizia convenzionata,

saranno specificati, il numero degli alloggi, e prezzo di vendita iniziale degli alloggi a m² di SV.

3. A rogiti avvenuti, il soggetto attuatore trasmetterà ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari entro 30 giorni dalla data del trasferimento.
4. Gli atti richiamati nella convenzione (progetto, computo metrico, prezzo d'acquisto del terreno, elenco prezzi, ecc.) saranno consultabili dagli assegnatari presso l'Amministrazione Comunale
5. A completamento delle prenotazioni avvenute, la graduatoria, accompagnata da copia della richiesta di assegnazione, verrà trasmessa dal Soggetto Attuatore ai competenti uffici comunali.
6. A rogiti avvenuti il Soggetto Attuatore trasmetterà ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari.

Art. 18

Controlli e Sanzioni a carico del concessionario inadempiente

1. L'attività di controllo, sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione, è di competenza comunale.
2. In corso d'opera ed a lavori ultimati, verrà verificata la rispondenza ai requisiti di cui al precedente articolo 3 come definiti dal capitolato a cui fa riferimento la convenzione, depositato c/o l'Amministrazione Comunale ed allegato ai preliminari di vendita. I costi di tale attività sono a carico dei soggetti attuatori. L'importo di € _____, pari allo 0,15% del costo di costruzione di cui all'art.8 e comunque non inferiore a €500,00, dovrà essere versato contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.
3. E' previsto a carico del concessionario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi fra il 5% ed il 8% del prezzo dell'alloggio di competenza, determinato, tenuto conto della data in cui viene contestata l'inosservanza, in conformità ai criteri di cui all'art. 15, in tutti i casi di:
 - a) inosservanza non grave delle caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso e delle finiture degli edifici da realizzare dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione, imputabili al concessionario;
 - b) inosservanza del divieto di procedere all'assegnazione per atto pubblico degli alloggi o locazione dei medesimi prima della richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - c) inosservanza dell'obbligo di utilizzare gli alloggi per soli usi abitativi;
 - d) inosservanza non grave o ripetuta dei criteri fissati nel precedente art. 17 per la locazione degli alloggi.
4. Nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli artt. 8, 9, 11 sarà applicato a carico dell'alienante, originario o subentrante, una penale da cinque a otto volte la differenza dei due prezzi, salvo le varianti richieste dagli acquirenti ai sensi dell'art. 9.
5. In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio (concessionario subentrante). Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a denunciare o comunque a fare conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati nei precedenti artt. 8, 9 e 11.
6. Laddove l'acquirente dell'alloggio non provveda nei termini previsti al pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attivare le procedure di riscossione coattiva dell'importo dovuto.

7. La penale non può essere inferiore, in ogni caso, a ventimila euro (€ 20.000).
8. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli art. 8,9,11,12 della presente convenzione nel corso di validità è nulla per la parte di prezzo eccedente.
9. Ogni atto di compravendita stipulato da soggetti non in possesso dei requisiti dettati dall'art. 13 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è annullabile.
10. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della legge regionale del 30.07.2013 n. 15 e ss.mm.ii., è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, del 20% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.
11. Le somme recuperate resteranno nelle disponibilità del Comune e saranno utilizzate per interventi di edilizia residenziale pubblica.

Art.19

Spese

12. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto comprese quelle di copia autentica e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Morciano di Romagna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del Rappresentante del Comune.

Sommario

Articolo 1	2
Conferma delle premesse.....	2
Articolo 2	2
Oggetto della convenzione.....	2
Articolo 3	3
Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.....	3
Articolo 4	3
Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.	3
Articolo 5	3
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	3
Articolo 6	4
Opere di allacciamento ai pubblici servizi.	4
Articolo 7	4
Attrezzature e spazi collettivi.....	4
Articolo 8	4
Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.....	4
Articolo 9	5
Prezzo di cessione degli alloggi a destinazione sociale.	5
Articolo 10.....	6
Modalità di pagamento.....	6
Articolo 11	6
Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi.....	6
Art. 12	7
Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica	7
Articolo 13	7
Formazione dell'utenza e assegnazione degli alloggi come "prima casa".....	7
Art. 14.....	8
Clausole da inserire negli atti di vendita/assegnazione/locazione degli immobili	8
Articolo 15	9
Durata della convenzione.....	9
Articolo 16.....	9
Trascrizione della convenzione.....	9
Art. 17	9
Obblighi del soggetto attuatore	9
Art. 18.....	10
Controlli e Sanzioni a carico del concessionario inadempiente	10
Art.19	11
Spese	11