

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE E LA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. "IL RACCOLTO".

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

- DURANTI RAUL, domiciliato per la carica in San Pietro in Casale, presso la residenza comunale, dirigente pubblico, in qualità di Direttore Area Servizi alla Persona, del "**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**", con sede in San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154, Codice Fiscale 80062730371, abilitato al presente atto ai sensi dello statuto comunale

- DE GRANDIS Maria Concetta in qualità di viceperesidente della Cooperativa agricola a.r.l. IL RACCOLTO successivamente denominata Soggetto Attuatore con sede in San Pietro in Casale Via Fontana 1097

in virtù dei poteri conferitogli mediante delibera del consiglio di amministrazione n° .....  
Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità

**Premesso**

– che con atto n. 2030 del 11/10/2004 ai sensi della delibera di programma regionale n. 925 del 26/05/2003 è stato assegnato al Soggetto Attuatore un finanziamento per il programma sperimentale 20.000 abitazioni in affitto di € 155.970,00 per un intervento di recupero di un edificio da realizzarsi in Comune di San Pietro in Casale n. 930 , destinato alla locazione a termine ovvero assegnazione o godimento a termine;

– che la cooperativa agricola a r.l. "IL RACCOLTO" ha presentato al Comune di San Pietro in Casale in data 06/08/2003 e 05/11/2005 le dichiarazioni di inizio attività ai sensi della Legge 28/01/77, n.10 sull'area di proprietà;

– che l'immobile oggetto di intervento è distinta in Catasto al foglio n. 73 part. n. 31 come indicato negli elaborati di progetto presentati nelle dichiarazioni di inizio attività;

– che il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale per la locazione o al godimento a termine per n.6 alloggi, deve convenzionarsi ai sensi delle sopra citate leggi al fine di definire i canoni di locazione concordati con il Comune;

– che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 3 della legge 10/1977 è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 della stessa legge (oneri di urbanizzazione) ;

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

- Copia del progetto approvato dal Comune;
- Copia della concessione edilizia;
- Tabella "Costi e canoni degli alloggi"

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

**Art. 1**  
**Conferma delle premesse.**

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2**  
**Oggetto della convenzione.**

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede il recupero di alloggi destinati alla locazione per un periodo di anni 10, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il numero totale degli alloggi concessionati indicato negli elaborati di progetto è pari a n. 6 , quelli convenzionati sono 6 di cui 3 verranno messi a disposizione del Comune e precisamente gli alloggi 1, 2, 3 come indicati nella DIA prot. 2005/17309 comune di San Pietro in Casale.

L'immobile oggetto di intervento è pervenuto al Soggetto attuatore in seguito ad atto di compravendita con rogito del notaio Umberto Tosi in data 28/06/2005 Rep. n. 21.384 trascritto in data 25/07/2005 a Bologna n. 45011 art. 26939 per l'edificio "Boara Santa Teresa" e con rogito del notaio Umberto Tosi in data 27/03/2003 Rep. 16728 trascritto in data 07/04/2003 a Bologna n. 17005 art. 11185 per l'edificio "campo croce".

Il Soggetto Attuatore 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 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 di 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 di recupero da cedere in locazione a termine devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti.

Eventuali variazioni nella individuazione degli alloggi non potranno comportare modifiche alle caratteristiche che hanno dato luogo al finanziamento. Tali modifiche saranno comunicate al Comune che le recepirà con apposito atto.

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

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di costruzione degli edifici dovranno iniziare entro il termine indicato nel provvedimento regionale di concessione del contributo.

I lavori dovranno esser ultimati entro il termine di validità della concessione edilizia.

Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà dell'operatore, appositamente documentati.

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

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono già stati versati dal Soggetto Attuatore.

**Art. 6**  
**Determinazione delle componenti del costo degli alloggi.**

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, così come integrata dalla normativa regionale, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) € 148.538,00, quale valore reale dell'area determinato in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77, art. 8, comma 3, modificato con L. 47/88, art. 14);

b) € 514.170 quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica

c) € 2.610,90 quale costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77

f) € 132.541,60 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al 20% <sup>(5)</sup> dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a € 795.249,60

La Superficie complessiva è definita in 571,30 mq.

**Art. 7**  
**Costo iniziale degli alloggi.**

Il costo iniziale degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 6 per la Superficie complessiva Sc, è fissato in € 1.392,00 al mq di Sc.

Detto costo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il costo massimo complessivo di cui al primo comma.

Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo dell'alloggio, ipotizzato in uno stato normale di conservazione, è così aggiornato:

1. rivalutazione del prezzo aggiornato dalla data di ultimazione dei lavori, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data presa come riferimento per la vendita;

2. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lett. b), c) d), dell'art. 31 della L. 457/78.

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui al punto 1 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 dei lavori.

**Art. 8**  
**Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica.**

Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato secondo le modalità stabilite dalla Legge 431/98 per il regime concordato, con una riduzione del 22%, a fronte del contributo concesso pari a € 155.970,00(19,61% del costo degli alloggi )

I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle relative pertinenze definiti dalla Superficie complessiva Sc calcolata così come definito all'art. 7, sono riportati nell'allegata tabella A/QE/LT che riporta per ogni unità immobiliare in locazione il costo, il canone concordato ai sensi della L. 431/98, il canone da applicare (ridotto rispetto a quello concordato).

La tabella A/QE/LT potrà essere aggiornata e trasmessa in via definitiva al Comune che la riceverà con apposito atto prima della consegna degli alloggi.

Il canone di locazione viene aggiornato secondo le modalità previste dagli accordi per i contratti a regime concordato.

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

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali. Al locatario è riconosciuto il diritto di verifica del canone determinato, con possibilità di avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni sindacali.

**Art. 9**  
**Vincoli e requisiti soggettivi**

Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

La locazione avviene in regime di canone concordato ai sensi della L. 431/98.

La destinazione alla locazione non può essere inferiore ad anni dieci e l'alloggio non deve rimanere vuoto oltre i sei mesi.

L'operatore può alienare l'intervento nel suo complesso ovvero per blocchi unitari (es.: un intero vano scale o corpo di edificio), con esclusione delle vendite frazionate dei singoli alloggi, anche prima del termine di cui al presente articolo garantendo la prosecuzione dei contratti di locazione fino alla scadenza del termine al prezzo definito dall'art. 7.

Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo e direttamente dall'assegnatario/locatario e dal suo nucleo familiare.

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

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.

Nel caso in cui nel corso del periodo minimo iniziale di locazione di dieci 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 il conduttore con altro in possesso dei requisiti in vigore per quella 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 la sua intenzione di alienare l'abitazione ovvero di utilizzarla direttamente alle condizioni previste al successivo art. 10.

Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

**Art. 10**  
**Norme per il periodo successivo.**

Alla scadenza di cui al precedente art. 9, il contratto è risolto di diritto.

Entro i sei mesi successivi l'operatore/proprietario può:

a. rinnovare i contratti di locazione con i precedenti conduttori per la durata minima prevista dalle disposizioni in quel momento in vigore in materia di immobili urbani, 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.

Il canone da applicare è quello del regime concordato con l'eliminazione della riduzione applicata per il primo periodo.

b. 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/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. 3 della L. 431/98.

c. cedere i singoli alloggi secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della L. 392/78, applicando le seguenti modalità:

- il prezzo di cessione non può superare quello massimo aggiornato previsto nella convenzione;
- le condizioni di pagamento del prezzo di vendita comunicate dal proprietario al conduttore e da questi accettate sostituiscono le modalità di pagamento previste dall'art. 38, comma 4, della L. 392/78;
- 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;

d. nel caso di interventi destinati alla locazione per particolari categorie sociali quali studenti o lavoratori in mobilità territoriale, il diritto di prelazione può essere regolato dal Comune prevedendolo fin dalla stipula a favore del Comune stesso o di altre istituzioni pubbliche già individuate in convenzione (es.: Università o Aziende per il diritto allo studio).

**Art. 11**  
**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 20 dalla data della stipulazione.

Il Soggetto Attuatore può recedere dalla convenzione a condizione che non siano ancora iniziati i 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 che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali. A versamento effettuato, il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 13.

**Art. 12**  
**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. 13**  
**Controlli e sanzioni.**

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8 e 9 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.8, comma 5 della legge 28/1/77, n. 10 (2).

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.

In tal caso, nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore questo dovrà restituire il contributo concesso dalla Regione, citato in premessa, così ricalcolato:

- contributo concesso maggiorato degli interessi legali dal momento dell'erogazione alla risoluzione;
- maggiorazione per penale pari al 10 % della somma calcolata al precedente punto.

L'importo delle somme recuperate sarà comunicato alla Regione; questo resterà nelle disponibilità del Comune con il vincolo di destinazione ad interventi nel settore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il Comune relazionerà alla Regione annualmente in merito all'attività di recupero e all'utilizzo dei recuperi stessi.

Il contributo di cui all'art. 3 della L. 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 L. 28 gennaio 1977, n. 10, del 10% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. <sup>1)</sup> Il Comune determina le percentuali delle maggiorazioni a titolo di penale.

**Tabella A/QE/LT**  
**Costi e Canoni degli**  
**Alloggi**

| <b>N.</b> | <b>Sc</b> | <b>Costo Totale (Euro)</b> | <b>Contributo Regionale (Euro)</b> | <b>Canone (L. n. 431/98) (Euro)</b> | <b>Canone Convenzione (Euro)</b> | <b>Note</b>                           |
|-----------|-----------|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1         | 109,45    |                            |                                    |                                     |                                  |                                       |
|           |           | € 152.354,40               | € 29.876,69                        | € 5.593,90                          | € 4.363,24                       | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
| 2         | 103,9     |                            |                                    |                                     |                                  | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
|           |           | € 144.628,80               | € 28.361,70                        | € 286,18                            | € 5.356,73                       | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
| 3         | 97,73     |                            |                                    |                                     |                                  | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
|           |           | € 136.040,16               | € 26.677,47                        | € 5.668,76                          | € 4.421,63                       | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
| 4         | 54,35     |                            |                                    |                                     |                                  | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
|           |           | € 75.655,20                | € 14.835,98                        | € 3.952,02                          | € 3.082,57                       | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
| 5         | 85,71     |                            |                                    |                                     |                                  | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
|           |           | € 119.308,32               | € 23.396,36                        | € 5.505,59                          | € 4.294,39                       | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
| 6         | 59,38     |                            |                                    |                                     |                                  | Canone annuale, calcolato a lug.2006, |
|           |           | € 82.656,96                | € 16.209,03                        | € 3.973,64                          | € 3.099,44                       |                                       |

Il Responsabile Comunale

\_\_\_\_\_

(timbro e firma)

Il Legale Rappresentante

\_\_\_\_\_

(timbro e firma)

Data \_\_\_\_\_