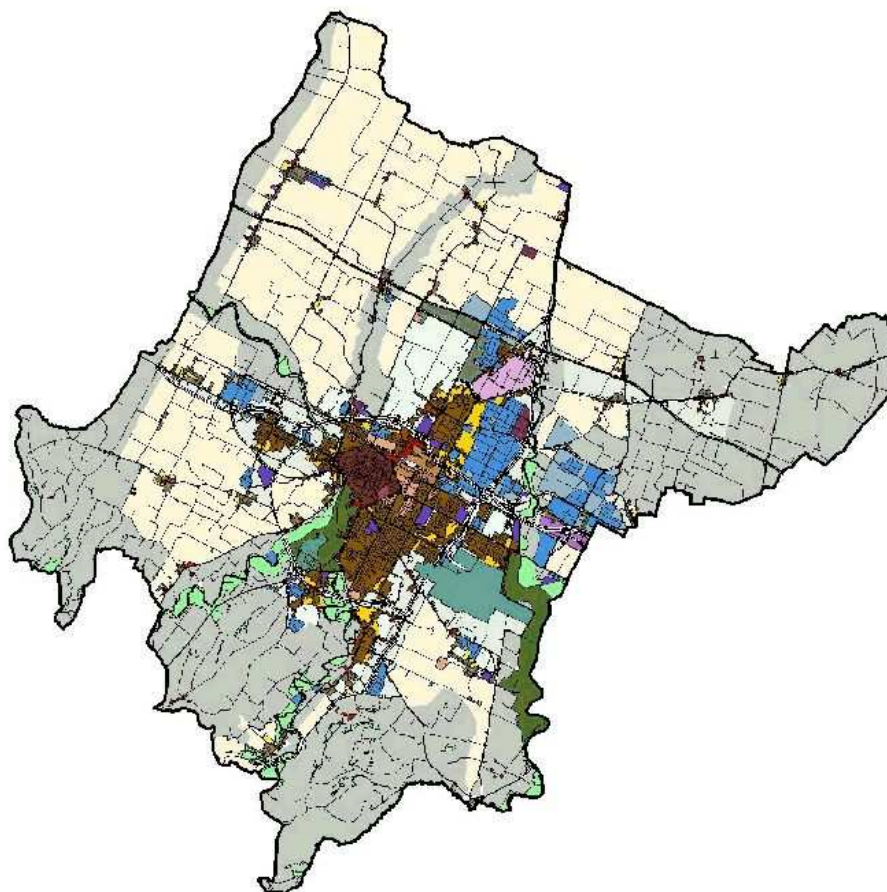




COMUNE DI FORLÌ

POC 2013



PIANO OPERATIVO COMUNALE

adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000
del PRG/2003 redatto da OIKOS Ricerche S.r.l.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

(Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione di POC)



Comune di Forlì

SINDACO
Roberto Balzani

SEGRETARIO GENERALE
Margherita Campidelli

ASSESSORE
Paolo Rava

DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO

Ercole Canestrini

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PROGETTISTI
Mara Rubino (Coordinatrice)
Mirco Milandri
Lorella Minoccheri
Antonio Randazzo
Gioia Sambenedetto
Antonella Simoncelli
Valerio Zoli
COLLABORATORE
Filippo Savini

RIQUALIFICAZIONE URBANA

PROGETTISTI
Stefano Bazzocchi
Chiara Atanasi Brilli
Maurizio Baietta
Pasquale Ricciato

GESTIONE STRUMENTI ATTUATIVI

Massimo Visani
Chiara Bernabini

**GESTIONE PROGETTI
URBANISTICI EDILIZI E SISMICA**
Stefania Pondi

SUPPORTO GIURIDICO

Elisabetta Pirotti
Daniela Giulianini

SITL

Paolo Maestri
Monica Gabbarrini

CONSULENZA ESTERNA VALSAT
Gecosistema S.r.l.

ADOZIONE		CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
DELIBERA DI C.C.		DELIBERA DI C.C.	
n°	del	n°	del
		70	08/04/2014

SCHEMA DI CONVENZIONE

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 30 E 31 DELLA LEGGE REGIONALE 25

NOVEMBRE 2002, N. 31

L'anno duemila....., il giornodel mese di

...⁽¹⁾

sono presenti i Signori:

- il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto ed in rappresentanza del **COMUNE DI FORLÌ**, con sede in Forlì, Piazza Saffi 8, codice fiscale 00606620409,

nella sua qualità di Dirigente, competente alla stipulazione dei contratti dell'Ente in base alla legittimazione conferitagli dall'articolo 107, comma 3, lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dall'articolo 38, comma 6, lettera b), dello Statuto del Comune di Forlì, nonché ai sensi dell'articolo 18, comma 3, del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in esecuzione della deliberazione

Sig. nato ail
residente a Vian.

...⁽¹⁾

premessi:

- che il Sig., che verrà indicato nel presente atto come "Richiedente", ha presentato in dataal Comune di Forlì istanza per ottenere il permesso di costruire.....⁽²⁾

(1) formule di rito per la costituzione in atto

(2) descrizione oggetto del permesso di costruire

- che l'intervento prevede la realizzazione di n.....unità immobiliari ad uso abitativo sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio particella/e n. , come indicato negli elaborati allegati alla presente convenzione;

- che n. ... unità immobiliari devono essere convenzionate ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. 25/11/2002 n.31, così come previsto dall'art.12, comma 5, delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente, nonché dalla deliberazione consiliare n.....delcon la quale è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione;

- che, per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 27 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n.31, relativo alle unità immobiliari oggetto della stessa, è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione, così come indicato nei successivi articoli 4, 5 e 6;

Ciò premesso e ratificato, a far parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

Art.1 Immobili oggetto di convenzione

Il Sig. si obbliga nei confronti del Comune di Forlì, che accetta, ad osservare e rispettare gli impegni assunti con la presente convenzione, relativamente ai seguenti immobili:

-⁽³⁾.....

Dette unità immobiliari sono individuate negli elaborati che si allegano al presente atto sotto le lettere per farne parte integrante e sostanziale.

(3) descrizione delle unità immobiliari oggetto di convenzione; ad es: “ n. .. unità immobiliari ad uso abitativo comprese in un edificio di complessive n. ... unità immobiliari, da costruire

sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio ... con la particella della superficie di mq”

Art..2 Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e degli alloggi individuate nel progetto presentato per il permesso di costruire sono rispondenti alle norme del Piano Regolatore e del piano particolareggiato approvato con delibera n.....del.....; gli alloggi non devono superare il limite massimo di 160 mq. di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/1977, art.3).

Al fine del raggiungimento del risparmio delle risorse energetiche ed idriche, gli alloggi devono rispettare i requisiti di qualità riportati nel regolamento per la promozione della qualità bio-ecologica degli interventi, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.52 del 2001.

I requisiti obbligatori da rispettare , finalizzati alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, sono riportati nelle schede B1.1-B1.2- B1.4- B1.5 del regolamento di cui sopra.

I requisiti obbligatori da rispettare , finalizzati a contenere e mitigare l'uso dell'acqua potabile, sono individuati nelle schede B2.1-B2.2 del medesimo regolamento.

Il rispetto di tali requisiti determina lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria , se dovuti, nella percentuale riportata nelle relative schede.

Art.3 Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I termini di inizio e di ultimazione lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

Art.4 Opere di urbanizzazione primaria

A titolo esemplificativo si riportano alcune casistiche da inserire alternativamente nella convenzione :

(1° caso: opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal Richiedente) così come sono descritte al punto 1.1 della delibera di Consiglio Regionale n.1706/1978 e successive modificazioni, nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera consiliare n. 72 del 2 maggio 2000 ⁽⁴⁾, il Richiedente si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria (*se dovuto*), quantificato in Euro....., ai sensi del punto 1.7.3 della medesima delibera regionale, in un'unica soluzione ovvero in forma dilazionata, con fidejussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale adottata in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera di Consiglio Regionale n.1706/1978, relativa agli oneri di urbanizzazione.

(2° caso: opere mancanti)

2.a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Richiedente è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in Euro,

ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/78 e successive modificazioni, nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepita con delibera consiliare n. 72 del 2 maggio 2000⁽⁴⁾ ;

(4) La delibera di Consiglio regionale n.1706/1978 è soggetta ad aggiornamenti periodici che devono essere recepiti dal Consiglio comunale. Il testo dello schema di convenzione deve intendersi variato automaticamente.

2.b) Realizzazione delle opere da parte del Richiedente.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/78 e successive modificazioni, nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998⁽⁴⁾, esse saranno costruite direttamente dal Richiedente (o da altro soggetto privato) alle condizioni stabilite nella convenzione relativa alle opere stesse, stipulata in data.....;

Art.5 Opere di allacciamento ai pubblici servizi

Il Richiedente assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., per i tratti 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.

Art.6 Opere di urbanizzazione secondaria

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile.

Il Richiedente si impegna a:

a) versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria e quantificato in Euro..... ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/78 e successive modificazioni, nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepito con delibera consiliare n.72 del 2 maggio 2000⁽⁴⁾ . Il versamento è da effettuarsi in un'unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera

comunale adottata in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera di Consiglio Regionale n. 1706/78 e successive modificazioni, relativa agli oneri di urbanizzazione;

b) cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le disposizioni della vigente pianificazione.

Art.7 Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77, al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) Euro....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità:

- in caso di **nuova costruzione**:
 - in misura pari al valore stimato ai fini ICI del terreno non urbanizzato (vedi "Stima dei valori medi unitari di mercato ai fini ICI delle aree edificabili nel Comune di Forlì" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 157 del 10 novembre 2003 e successivi aggiornamenti);
 - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti in data antecedente alla data di stipula della convenzione, qualora tale valore sia superiore al valore stimato a fini ICI indicato nella "Stima dei valori medi unitari di mercato ai fini ICI delle aree edificabili nel Comune di Forlì" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 157 del 10 novembre 2003 e successivi aggiornamenti;
- in caso di **intervento sul patrimonio edilizio esistente**, in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, ovvero al valore convenuto con il

Comune;

b) Euroquale costo di costruzione determinato con una delle seguenti modalità:

- per i nuovi edifici il costo di costruzione non potrà essere superiore al limite massimo di Euro mq./Sc, come determinato da delibera di Giunta Comunale n. 107 del 17.02.1998 e successivi aggiornamenti (*); tale importo può essere aumentato fino ad un massimo del 20%, al fine di adeguarlo agli oneri derivanti dal rispetto dei requisiti di qualità bio-ecologica di cui all'art.2 della presente convenzione.
- per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di recupero è determinato in base ai progetti presentati;

c) Euro..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.28 della L.R.31/2002, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n.72/2000⁽⁴⁾ ;

d) Euro..... per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 30% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

(*) ultimo aggiornamento semestrale 858,33/mq di Sc al giugno 2004

Art.8 Prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in Euro.....al mq. di Sc..

Detto prezzo 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 prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

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. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al (10)% del costo di cui alla lettera b) del precedente art.7.

Il suddetto aumento può tenere conto anche di particolari contesti riferiti all'area d'intervento, specificatamente motivati e documentati dal Richiedente.

Art.9 Revisione del prezzo di cessione degli alloggi

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

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione;
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione (L.392/78, art.20, comma 1°);
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, e, f dell'Allegato alla L.R.31/2002, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto1.

Art.10 Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.8 ed aggiornato ai sensi dell'art.9.

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

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.

Art.11 Requisiti degli utenti degli alloggi

Gli assegnatari, gli acquirenti e i locatari degli alloggi devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- a) avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Forlì; il requisito è soddisfatto anche qualora l'utente stabilisca la propria residenza nel Comune di Forlì entro diciotto mesi dalla data di assegnazione, di acquisto o di locazione dell'alloggio;
- b) non essere titolari essi stessi o i membri del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione di un alloggio nell'ambito comunale adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Ai fini del presente articolo, deve intendersi "adeguato" l'alloggio di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre i primi due.

I requisiti sopra indicati devono essere posseduti al momento della stipulazione dell'atto di assegnazione, compravendita o locazione degli alloggi.

Gli alloggi potranno successivamente essere alienati o locati solo a soggetti aventi i requisiti predetti.

Art.12 Durata della convenzione

La convenzione vincola il Richiedente ed i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 25 dalla data di stipulazione.

Il Richiedente ed suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, sono obbligati, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nel rogito tutti i patti del presente atto quali parti integranti dello stesso.

Decorsi 10 anni dal rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità relativo agli alloggi oggetto della presente convenzione, il Richiedente, od suoi aventi causa a qualsiasi titolo, può recedere dalla convenzione stessa previo versamento del contributo di cui all'art.29 della Legge Regionale 31/2002.

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 Richiedente provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso, con le modalità di cui al successivo art.13.

Art.13 Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del Richiedente.

Art.14 Sanzioni

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt.8, 9 e 10, nel corso del periodo di validità della presente convenzione, è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.

L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire, nonché la violazione delle

obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al precedente primo comma, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Richiedente, il contributo di cui all'art.29 della Legge Regionale 31/2002 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del 100% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Art. 15 Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Richiedente.