

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**AI SENSI DEGLI ARTICOLI 30 E 31 DELLA LEGGE REGIONALE 25**  
**NOVEMBRE 2002, N. 31**  
**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

L'anno duemila....., il giorno .....del 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 BERTINORO con sede in Bertinoro, Piazza della Libertà, 1, codice fiscale 8000 2170 407 nella sua qualità di Capo Settore Tecnico Urbanistica, competente alla stipulazione dei contratti dell'Ente in base alla legittimazione conferitagli dall'articolo 107, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. 11 del regolamento degli Uffici e dei Servizi, dal Decreto di nomina del Sindaco prot. n. 37/2006 del 27/12/2006, tutte esecutive ai sensi di legge, ed in esecuzione della determinazione del Capo Settore Tecnico Urbanistica n. .... del .....

- Sig. .... nato a .....il .....  
residente a ..... Via .....n. ....

1

.....

premesse:

che il Sig. ...., che verrà indicato nel presente atto come "Richiedente", ha presentato in data .....al Comune di Bertinoro istanza per ottenere il permesso di costruire.....<sup>2</sup>

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

*Si riportano due casistiche da inserire alternativamente nella convenzione:*

---

<sup>1</sup> formule di rito per la costituzione in atto

<sup>2</sup> descrizione oggetto del permesso di costruire

(1° caso – intervento previsto dal Piano Regolatore):

- 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 dalla Scheda Attuativa relativa al comparto denominato .....allegata al vigente Piano Regolatore;

(2° caso – intervento convenzionato a richiesta del richiedente)

- che il Sig. .... intende convenzionarsi ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. 25/11/2002 n.31;

- 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 Bertinoro, che accetta, ad osservare e rispettare gli impegni assunti con la presente convenzione, relativamente ai seguenti immobili:

-.....<sup>3</sup>.....

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

### **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).

### **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.

---

<sup>3</sup> 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 Bertinoro al foglio ... con la particella .... della superficie di mq ...."

## **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. 64 del 29 luglio 1998<sup>4</sup>, 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. 64 del 29 luglio 1998;

*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.....;

---

<sup>4</sup> 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.

### **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. 64 del 20 luglio 1998 e successivi aggiornamenti<sup>5</sup>. 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 o monetizzare 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 alternative:
  - in misura pari al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con Delibera n. 14 del 21.02.2000, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione, e successivi aggiornamenti;

---

<sup>5</sup> Ultimo aggiornamento: delibera di C.C. n. 11 del 13.02.2007 avente all'oggetto "Aggiornamento oneri di urbanizzazione – I.E."

ovvero, **su richiesta specifica del richiedente**,

- in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione indicizzato;

b) Euro ..... quale costo di costruzione, inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da preventivo asseverato da tecnici progettisti e comunque non superiore a 900 euro per mq di Sc;

c) Euro ..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.28 della L.R.31/2002, determinato con riferimento all'importo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari calcolati in base alla Delibera di Consiglio comunale n. 11 del 13.02.2007;

d) Euro ..... per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 20% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

### **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 o l'attività lavorativa nel Comune di Bertinoro o la residenza nei comuni limitrofi (nel caso di residenza in altro comune la verifica dei requisiti personali in particolare in merito alla proprietà dovrà essere estesa al comune di residenza);

b) essere in possesso dei seguenti requisiti b1) ovvero, in alternativa, b2):

b1) non essere titolari della proprietà di beni immobili (fabbricati e/o terreni edificabili) nel comune di Bertinoro e nei comuni limitrofi;

b2) non essere titolari, né lo sia l'eventuale coniuge o convivente more uxorio, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione di un alloggio nell'ambito comunale adeguato<sup>6</sup> alle esigenze del proprio nucleo familiare e possedere almeno uno dei seguenti requisiti:

a. appartenere ad una giovane coppia in cui almeno uno dei due abbia età inferiore a 40 anni, sposati o conviventi anagraficamente;

b. appartenere ad un nucleo familiare formato esclusivamente da uno o più ultrasessantacinquenni. In caso di coniugi è sufficiente che uno dei due abbia superato i 65 anni, purchè l'altro non svolga attività lavorativa e abbia superato i 60 anni di età;

---

<sup>6</sup> Ai fini del presente articolo, deve intendersi "adeguato" l'alloggio di superficie utile almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre i primi due

- c. appartenere ad un nucleo familiare con due o più figli a carico, di cui almeno uno minorenni;
  - d. appartenere ad un nucleo familiare composto esclusivamente da un solo genitore e da figli di cui almeno uno minorenni;
  - e. appartenere ad un nucleo familiare con presenza nel nucleo di persona disabile la cui condizione sia già stata riconosciuta dalla competente AUSL.
- c) essere in possesso di uno dei seguenti requisiti c1), c2), c3):
- c1) essere cittadino italiano
  - c2) essere cittadino di stato aderente all'Unione europea
  - c3) essere cittadino di uno stato non aderente all'Unione Europea ; in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità, oppure carta di soggiorno, rilasciata ai sensi dell'art. 27 L.30/07/02, n. 189, esercitando regolare attività lavorativa.

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 20.

Il richiedente può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 29 della Legge Regionale 31/2002, solo qualora i lavori non siano ancora iniziati, e qualora ciò non sia in contrasto con i vigenti strumenti urbanistici.

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per interessi legali. A versamento effettuato, il Richiedente provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso, con le modalità di cui al successivo art. 13.

Il Richiedente ed i 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.

#### **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.