

DELIBERAZIONE N. 88

Trasmessa all'Organo di controllo

il _____ prot. n. 17817



COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza straordinaria in 1^ convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: NORMATIVA SUL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE - DELIBERA C.R. DEL 29.03.1999, N. 1108.

L'anno millenovecentonovantanove addì ventidue del mese di dicembre alle ore 18 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti norme, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali. All'appello risultano:

- 1) Melchiorri Gabriele
- 2) Calvano Paolo
- 3) Menegatti Valentino
- 4) Farinelli Luca
- 5) Rutilio Antonello
- 6) Stagni Gianni
- 7) Lunghi Andrea
- 8) Dolcetti Antonio
- 9) Righetti Marco
- 10) Fuschini Daniela
- 11) Pampolini Emanuela
- 12) Schiavi Massimo
- 13) Barbi Davide
- 14) Palmonari Marcello
- 15) Trevisani Daniele
- 16) Zampollo Ivana
- 17) Storari Mirco

Presenti	Assenti
I	
I	
	I
I	
I	
I	
I	
I	
I	
	I
	I
I	
	I
	I
I	
I	

Assiste il Segretario Comunale Sig. Franceschini Dr. Franco il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Melchiorri Gabriele - Sindaco - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Nomina scrutatori i Consiglieri: 1) Storari - 2) Barbi - 3) Dolcetti

Oggetto : normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione.
Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione.
Delibera C.R. del 29.03.99 n° 1108.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la L.10/77 "Norme per l'edificabilità dei suoli" stabilisce, all'art. 6, che il rilascio della concessione edilizia comporta corresponsione delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione;
- l'art. 6 della citata L.10/77 attribuisce al Ministero dei Lavori Pubblici il compito di stabilire il costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini della determinazione della relativa quota del contributo di concessione;
- la L. 537/93, all'art. 7, modificando i disposti dell'art.6 della L. 10/77, delega alle Regioni la competenza di determinare periodicamente il costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione;
- con le normative regionali determinanti le modalità di calcolo del contributo di concessione sono state definite con delibera consiliare 1098/77 successivamente modificata con i provvedimenti 1706/78, 1871/78, 2351/84, 3098/90;
- attualmente il costo di costruzione, ai fini del contributo di concessione, è stato determinato in £460.000 al mq. di Sc.(Superficie complessiva) dei nuovi edifici residenziali (delibera consiliare regionale 2218/94 e 2351/95);
- con delibera del consiglio regionale 29/03/99 n°1108 "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione" è stata riordinata la normativa regionale in un unico provvedimento determinando sia il costo base di costruzione aggiornato (fissato a £.900.000 mq/Sc), sia le modalità di calcolo del contributo di concessione secondo i criteri riportati nella premessa dell'atto citato;
- nella delibera regionale sopraindicata è stata prevista la possibilità per i Comuni, di individuare dei coefficienti correttivi del costo base in relazione alle caratteristiche del Comune, da un minimo di 0.8 ad un massimo di 1.2;
- che è stata modificata la percentuale del contributo per l'edilizia residenziale, dalla quota fissa 7,5% alle quote variabili dal 5% al 20% in funzione delle tipologie edilizie e dell'ubicazione al fine di incentivare gli interventi all'interno dei centri abitati, per favorire il contenimento dei fenomeni di diffusione degli insediamenti e per preservare il paesaggio naturale e le attività agricole;
- nello stesso provvedimento è stato altresì consentito l'aggiornamento periodico ed autonomo da parte dei Comuni del costo base di costruzione.

- Premesso altresì:

- che si pone conseguentemente la necessità di recepire i disposti della citata delibera regionale definendo i coefficienti e le modalità di calcolo demandate al Comune;
- che nella definizione del coefficiente correttivo si è cercato di non incrementare in maniera eccessiva l'aumento previsto del costo di costruzione, in particolar modo per la tipologia edilizia più ricorrente, e questo al fine di promuovere lo sviluppo edilizio nel territorio comunale;

- che nella definizione delle nuove variabili si è cercato di dare continuità agli indirizzi assunti in precedenti analoghi provvedimenti;
- che si intende contestualmente variare il limite di superficie convenzionabile determinata con atto C.C. n° 124 del 30.11.1993 da mq. 130 a mq. 105 ritenendo tale dimensione idonea per la realizzazione di una civile abitazione;
- che è necessario approvare il nuovo schema di convenzione/atto d'obbligo tipo, per l'applicazione degli art. 7 e 8 della L. 10/77 (concessioni convenzionate) ;
- che è pure necessario modificare, secondo le nuove previsioni regionali, il vincolo d'uso previsto per gli interventi in zona agricola (zone omogenee E) in conformità con l'art. 9 della L. 10/77 e della L.R. 47/78, art. 40, 11° comma, confermando nel contempo, anche il vincolo di inedificabilità dei terreni di pertinenza dell'intervento;
- vista la delibera del consiglio Regionale del 29/03/99 n°1108/99 e la delibera di Giunta Regionale del 20/04/99 n°522;
- Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica espresso dai capo settore interessati ai sensi dell'art. 53 della L. 142/90 e di legalità espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 17 comma 68 L. 127/97;

Con voti favorevoli 11 e 2 astenuti (Cons. Zampollo Lista D.O. e Cons. Barbi Lista LUPPO) espressi per alzata di mano

DELIBERA

- di stabilire ai sensi del 1° comma dell'art.6 della L.10/77, così come modificato dall'art. 7 della L. 537/93, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in £.900.000 per mq. di superficie complessiva Sc, come definita dall'art. 2 del D.M.801/77, fatta salva l'applicazione dell'art. 4 del D.Lgs 213/98 per al conversione in Euro degli importi in Lire.
- di stabilire che il suddetto costo base di costruzione rimane valido fino al 31.12.99 e che dall'1.1.2000 il costo sarà adeguato annualmente ed automaticamente dal Comune in ragione all'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente (gennaio 2000 si considera la variazione intervenuta tra il 30.06.98 e il 30.06.99.
- di definire il metodo di calcolo del contributo di costruzione nel modo indicato negli allegati A, B e D della delibera regionale, che formano parte integrante del presente provvedimento;
- di approvare il nuovo schema di convenzione artt. 7-8 L.10/77 e lo schema di vincolo d'uso previsto nelle zone agricole nel modo indicato negli allegati E – E/1 – E/ - F – G – G1, allegati al presente atto come parte integrante.
- di applicare le disposizioni contenute nel presente atto alle istanze presentate il giorno successivo alla data di esecutività del provvedimento.
- di revocare ogni altro atto precedente che riporti modalità diverse da quelle espresse nel presente atto con particolare riferimento alla superficie complessiva a cui poter applicare la convenzione a sensi degli artt. 7 e 8 L.10/77.

Si dà atto che per la trattazione di questo punto è presente il Cons. Schiavi. I presenti sono 13.

ALLEGATO A

1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L. 10/77, ART. 6, L. 537/93, art.7 comma 2)

- 1.1. Il costo base di costruzione stabilito in £. 900.000 mq/Sc, così come determinato dalla Regione è modificato con l'applicazione del coefficiente correttivo stabilito pari al minimo previsto di 0,8 per i motivi indicati in premessa, risulta essere così di £. 720.000 mq/Sc.
- 1.2. Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B.
- 1.3. Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione ridotto per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) (ALLEGATO B).
- 1.4. Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento cui applicare l'aliquota (determinata ai sensi dell'ALLEGATO D) in base alle tipologie edilizie è quello definito dal computo metrico estimativo redatto sul prezziario della locale C.C.I.A.A. oppure da una stima dei lavori, entrambi asseverati da un tecnico abilitato.
- 1.5. Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento di numero delle unità immobiliari, fatta eccezione per le autorimesse e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1 moltiplicato per il coefficiente riduttivo, si applica alla superficie dell'ampliamento.

2. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 573/93 art. 7, comma 2).

- 2.1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L.10/77, art. 6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'ALLEGATO D.

Ai fini della determinazione delle aliquote dovute, come previsto dall'allegato D, si definiscono zone interne quelle individuate entro la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78, mentre le rimanenti zone vengono considerate esterne.

3. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

- 3.1. Per le nuove costruzioni si determina il costo di costruzione al mq. di superficie complessiva con riferimento al costo di cui al punto 1.1 (£/mq. 720.000 di Sc) modificando con i coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nel seguente prospetto:

Tipo di attività		Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività	Costo £/mq
a	Turistica, alberghiera, pubblici esercizi	1.1	792.000
b	Direzionale, studi professionali, attività di servizio	0.9	648.000
c	Attività commerciali all'ingrosso, al minuto, culturali, ricreative, sanitarie, impianti sportivi	0.8	576.000

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1 b)..

- 3.2. Per gli interventi su edifici esistenti il costo dell'intervento complessivo a cui applicare l'aliquota, è quello determinato dal computo metrico estimativo redatto sul prezzario della locale C.C.I.A.A. oppure da una stima dei lavori, entrambi asseverati da un tecnico abilitato.
- 3.3. Il costo complessivo dell'intervento, per gli edifici esistenti (vedi punto 3.2), a cui applicare l'aliquota relativa è ridotto del 50%.

4. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI DIREZIONALI

- 4.1. La percentuale del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita con riferimento ai raggruppamenti di cui al precedente punto 3.1, nel seguente modo:

- | | |
|--|------|
| a) Turistica, alberghiera, pubblici esercizi : | 4,0% |
| b) Direzionale, studi professionali, attività di servizio: | 5,0% |
| c) Attività commerciali all'ingrosso, al minuto,
culturali, ricreative, sanitarie, impianti sportivi: | 5,0% |

5. INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

- 5.1. Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti al costo di costruzione.

La convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della L.10/77 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale di alloggi aventi superficie netta abitabile al massimo di mq. 105. Varianti che comportino modifiche al numero di unità immobiliari (entro il limite dei mq. 105) non comportano modifiche dell'atto precedentemente sottoscritto.

- 5.2. Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione ed ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art. 9, lettera d) della L.10/77, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

- 6.1. Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle dell'ALLEGATO B.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nell'ALLEGATO B ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2,3,9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema del Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

La superficie complessiva è data da $Sc = Su + 60\% S_{nr}$ dove:

Su = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie del pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

S_{nr} = Superficie non residenziale. E' costituita dalla Superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto delle murature, pilastri tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali del sottotetto aventi altezza massima inferiore a mt. 1.80.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $St = Sn + 60\% Sa$ dove:

Sn = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro dell'ambiente.

6.2. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione secondo le modalità previste dalla delibera di G.C. n° 1065 del 21.12.94.

6.3. In caso di ritardo od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L.47/85 e s.m..

6.4. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L.10/77, art.9, comma 1, lettera s), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.41, comma quinto, lettera a e b comma 11, L.R.447/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);
- b) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche per ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art.9, L. 10/77 e s.m.);
- d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L.10/77, art.7 (vedi successivo punto 7);
- e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata - agevolata);
- f) per gli interventi di cui all'art.9 della L.10/77, lettera c) (manutenzione straordinaria), lettera e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f) (impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione a norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);
- g) per gli interventi previsti dal 2° comma dell'art.9 della L.10/77 (immobili di proprietà dello stato);

- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 10, L.10/77 e s.m.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art. 7 della L.94/82, lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della L.122/89), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merce a cielo libero), lettera c) (opere di demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere);
- l) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89,art.7)
- m) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L.1/3/1994, 153, (sono esclusi gli interventi di nuova costruzione);
- n) per le opere di edilizia funeraria;
- o) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- p) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/91, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
- q) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

Sono inoltre gratuiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti di cui alla delibera C.C. n° 53 del 31.08.98 punto 4.

7 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.7 e 8, L.10/77)

- 7.1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli artt. 7 e 8 della L.10/77 la convenzione - tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni è definita all'ALLEGATO E.
- 7.2. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune (L.10/77, art.7, comma 4) (vedi ALLEGATO F).
- 7.3. Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati devono essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:
 - a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica - popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli artt. 16 e 43 della L.457/78 e s.m.
 - b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 105 mq. di superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3)

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

- 7.4. E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi previsti dalla concessione.

- 7.5. Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi ed atti amministrativi regionali.

8. TABELLE CALCOLO ALIQUOTE ED INCREMENTI COSTO BASE

- 8.1. Per il calcolo delle aliquote e del contributo di concessione e degli incrementi del costo base si fa riferimento alle tabelle contenute nella delibera regionale citata, denominati come:

ALLEGATO B (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale);

ALLEGATO D (determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione);

che costituiscono parte integrante della presente deliberazione.

9. CONVENZIONI TIPO

- 9.1. Vengono approvati gli schemi indicativi delle convenzioni tipo contenute nella delibera regionale, con le opportune integrazioni, denominati come:

ALLEGATO E - E/1 - E/2 - F - G - G/1

Per gli interventi in zona agricola, l'atto unilaterale d'obbligo che vincola la destinazione d'uso ed il vincolo di inedificabilità si rendono necessari in funzione del tipo di intervento consentito dal P.R.G. e del soggetto richiedente la concessione, secondo il seguente schema:

1. *nuova costruzione ad uso residenziale richiesta da:*
 - a) soggetto avente titolo:
 - onerosità: no
 - vincolo d'uso: sì
 - vincolo di inedificabilità: sì
 - b) soggetto non avente titolo:
 - onerosità: sì
 - vincolo d'uso: no
 - vincolo di inedificabilità: no

2. *ampliamento edifici residenziali. richiesto da:*
 - a) soggetto avente titolo:
 - onerosità: no
 - vincolo d'uso: sì (se residenziale)
 - vincolo di inedificabilità: no
 - b) soggetto non avente titolo:
 - onerosità: sì
 - vincolo d'uso: no
 - vincolo di inedificabilità: no

3. *nuova costruzione di magazzino agricolo richiesto da:*

- a) soggetto avente titolo: - onerosità: no
 - vincolo d'uso: no
 - vincolo di inedificabilità: no
- b) soggetto non avente titolo: - onerosità: sì
 - vincolo d'uso: no
 - vincolo di inedificabilità: no

4. *ampliamenti dei magazzini esistenti*
 come i casi di nuova costruzione

10. **ABROGAZIONI ATTI E DISPOSIZIONI PRECEDENTI**

10.1. Sono abrogate le precedenti delibere comunali relative alla determinazione del contributo sul costo di costruzione.

ALLEGATO B

CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)

TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i 1

Classi di superfici (m ²)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m ²) (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art. 5 - D.M. 10/05/77, n. 801)	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
>95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
> 160				50	
		Totale Su =		SOMMA → i 1 =(%)	

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i 2

Tot. Su = (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art. 6 - D.M. 10/05/77, n. 801)
Tot. Snr = (art. 2 - D.M. 10/05/77, n. 801)			
(Snr : Su) x 100 =(%) →	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	>50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	>75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
			i 2 =(%)

i 1 + i 2 = i →	Classe edificio →	Maggiorazione M (%) →
..... (%)	(art. 8 - D.M. 10/05/77, n. 801)	(art. 8 - D.M. 10/05/77, n. 801)

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art. 8 - D.M. 10/05/1977, n. 801) :

% di i fino a 5 inclusa : Classe I → M = 0	% di i da 30 a 35 inclusa : Classe VII → M = 30
% di i da 5 a 10 inclusa : Classe II → M = 5	% di i da 35 a 40 inclusa : Classe VIII → M = 35
% di i da 10 a 15 inclusa : Classe III → M = 10	% di i da 40 a 45 inclusa : Classe IX → M = 40
% di i da 15 a 20 inclusa : Classe IV → M = 15	% di i da 45 a 50 inclusa : Classe X → M = 45
% di i da 20 a 25 inclusa : Classe V → M = 20	% di i oltre a 50 : Classe XI → M = 50
% di i da 25 a 30 inclusa : Classe VI → M = 25	

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'ALLEGATO A, punto 1.1, della presente delibera : $A = \text{€}/\text{euro}/\text{m}^2$

Costo di costruzione maggiorato : $B = A \times (1 + M/100) = \text{€}/\text{euro}/\text{m}^2$

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

$Cc = B \times (Sc + St) \times q = \text{€}/\text{euro}$

NOTA: - Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77, n. 801.
- q è definito in base all'ALLEGATO A, punto 2, della presente delibera e all' ALLEGATO D.

ALLEGATO D

**DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE
(art.6, L. 10/77 - art. 7, L. 537/93)**

(%) Max (art.7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art.18, L.865/71 - - art.13, L.R. 47/78 - - art.4, D.Lgs.n.295/92)	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam. / schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./ schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
			Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65
					Interno = 0.80	5.00

(*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969 :

Art.3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m³ 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni m² 100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art.4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m² 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m² 650.



Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

ALLEGATO E

CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28/01/1977 n.10, ARTT. 7 e 8.

Ai sensi degli artt.7 e 8 della L.28/01/77, n. 10, la presente convenzione - tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di concessione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di concessioni di edilizia abitativa per interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.9 della legge 94/82 con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione - tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate all'ALLEGATO E/1.

Per le casistiche previste all'art. 3 della L. 549/95 (commi da 75 a 81), modificato con l'art. 3 della L. 662/96 (commi da 60 a 65), la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le avvertenze di cui all'ALLEGATO E/2.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI OSTELLATO

E.....

Il giorno.....del mese di.....

dell'anno..... in.....

avanti a me dott.....sono presenti:

il signor.....nato a.....

il.....c.f.....residente a:

.....via.....n.....

e

il signor.....nato a.....

il.....il quale interviene in qualità di:

.....del Comune di.....c.f.....

in esecuzione della delibera n°del.....

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendomene la piena responsabilità, premettono:

- che il sig.....ha presentato in dataal Sindaco del Comune diistanza per ottenere la concessione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10 e s.m.;
- che l'immobile oggetto della richiesta concessione è distinto nel catasto del Comune dial foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere la concessione ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario intende convenzionarsi ai sensi dell'art.7 della L. 10/1977, impegnandosi ad applicare , in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.8 della citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi art. 4, 5 e 6;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:

.....
.....
.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

ART.1
(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2

(Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

ART.3

(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla concessione edilizia.

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, salvo che non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali valgono le specifiche discipline (vedi punto 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m.)

(1° caso : opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal concessionario) così come sono descritte al punto 1.1 della delibera di C.r. n. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera n..... del, il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro, ai sensi del punto 1.7.3. della medesima delibera regionale, in unica soluzione ovvero in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale sul contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione.

(2° caso : opere mancanti). Possono verificarsi due casi:

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

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il concessionario 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 lire/euro....., ai sensi della delibera C.r. n. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepito con delibera comunale n. del (ovvero determinato dal Comune nel caso di interventi in area PEEP o PIP).

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

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, esse saranno costruite direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici tecnici comunali;
- mediante il controllo delle opere, da parte dei suddetti Uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stata rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio della concessione edilizia, produrrà fideiussione dell'importo di lire/euro....., corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

ART. 5

(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Ai sensi del secondo comma, art. 31 della L.R. 47/78 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 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 dei pubblici servizi.

ART. 6

(Opere di urbanizzazione secondaria)

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10/4/1998.

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 46, L.R. 47/78 e s.m.) e quantificato in L/euro ai sensi della delibera C.R. n. 1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10/4/1998, così come recepito nella delibera comunale n. del Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;
- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

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'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) lire/euro, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
 - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n. Del, in recepimento della vigente Delibera del Consiglio Regionale sul costo di costruzione (l. 10/77, art. 8, comma 2);
 - 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. 47/85, art. 14);
 - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77, art. 8, comma 3, L. 179/92, art. 23 comma 6, Delibera CER 4/11/93, punto 4);
- b) lire/euro per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverato da tecnico;
(oppure):
lire/euro per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati a cui va sommato il valore attuale dell'immobile;
- c) lire/euro quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli

oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. Delsi intendono compresi in detta voce anche i contributi dovuti per la monetizzazione degli standards pubblici;

- d) lire/euro per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc..., non superiore al 25% 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 Lire/euro/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.

ART. 9

(Revisione del prezzo di cessione dell'alloggio)

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 (L. 10/77, art. 8, comma 4);
- 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 (L. 392/78, art. 20, comma 1);
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art. 31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

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% (*) 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.

- (*) La percentuale è concordata con il Comune, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata – agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

ART. 11

(Durata della Convenzione)

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipula.

Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/1977. 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 spese del concessionario.

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 ai sensi dell'art. 8, comma 5 della Legge 28/01/1977, n. 10.

L'annullamento o decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art. 3 della L. 28/01/77, n. 10 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del% a titolo di penale, oltre gli interessi legali. (*)

(*) Il Comune potrà determinare la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale, con eventuale riferimento all'art. 3 della L. 47/85.

ALLEGATO E/1

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 9 della L. 94/1982 dai soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E è utilizzabile con le seguenti avvertenze:

- il terzo e il quarto comma delle premesse vanno adeguati alla casistica della L. 94/1982, che non prevede determinazione del prezzo di cessione e di locazione degli alloggi e che prevede di commisurare il contributo di concessione a quello stabilito per l'edilizia residenziale pubblica. Il Comune accerta inoltre le esigenze familiari del richiedente sulla base dello stato di famiglia;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive delle abitazioni (art. 2 della convenzione tipo) devono rispondere ai requisiti di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della L. 457/1978, pur tenendo conto anche della subentrata legislazione, ad es. la L. 122/1989 sui parcheggi;
- per gli oneri di urbanizzazione (artt. 4, 5, 6) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- per quanto riguarda gli artt. 7, 8, 9, 10 della convenzione tipo occorre tener conto che l'art. 9 della L. 94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione;
- per la durata della convenzione (art. 11) il privato deve obbligarsi a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune potrà quindi concordare con il concessionario anche una durata superiore;
- nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente alinea, in luogo delle sanzioni previste dall'art. 14, il Comune è tenuto a recuperare la quota del contributo di cui all'art. 3 non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.

ALLEGATO E/2

La convenzione di cui all'ALLEGATO E, opportunamente modificata nella premessa e negli articoli (sopprimendo quelli non attinenti), può essere altresì utilizzata ai sensi della L. 549 del 28/12/95, della Legge n. 662 del 23/12/1996 e della Legge 448 del 23/12/1998 per il:

- riconvenzionamento nel caso di aree ricomprese in piani approvati a norma della L. 167/62 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 o in aree da destinare agli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della stessa legge, già concesse in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà;
- riconvenzionamento nei casi di soppressione dei vincoli decennali o ventennali di godimento nella aree incluse nei Piani di cui sopra già cedute in proprietà e convenzionate ai sensi della L. n. 865/71, artt. 27 e 35;

In particolare, per quanto riguarda l'art. 7 della convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi (immobili) edificati (sia su aree già cedute in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà, sia edificati su aree già cedute in proprietà e per le quali si proceda alla soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali), dovrà tener conto del corrispettivo determinato dal Comune ai sensi del comma 48, art. 31 della Legge 23/12/1998, n. 448.

Per quanto riguarda l'art. 11 (Durata della Convenzione) si precisa che per le convenzioni stipulate in attuazione della L. 12/12/98, n. 448, art. 31, comma 46 (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali) la durata è di anni 30 diminuiti del tempo trascorso tra la data della convenzione stipulata ai sensi della L. 865/71 che ha accompagnato la concessione dell'area e la data della nuova convenzione stipulata ai sensi della L. 10/77. Inoltre non trovano applicazione le clausole di recesso dalle convenzione.

Per quanto riguarda l'art. 13 si precisa che le convenzioni stipulate ai sensi della L. 23/12/1998 n. 448, art. 31, comma 46, sono soggette ai sensi della L. 549/95, art. 3, comma 81, a registrazione a tassa fissa e non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Infine per quanto riguarda l'art. 14 si precisa che la sanzione corrispondente al pagamento del contributo di concessione maggiorato (del%) vale solo per le convenzioni che riguardano interventi su suoli di proprietà privata.

ALLEGATO F

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(L. 10/77 e s.m., art. 7, 4° comma)

Atto unilaterale d'obbligo di cui al 4° comma, art. 7, della legge 28/01/1977 e s.m.)

Il sottoscritto

.....;
c.f. Residente in

.....;
via n.;

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 e s.m. in data Prot. n.;

- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dal 4° comma dell'art. 7 della legge 10/1977 e s.m. ;

- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;
si obbliga

per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di
a quanto di seguito specificato.

1 - Il sottoscritto si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione - tipo approvata dal Comune di, in data

con deliberazione n. (allegata alla presente e qui integralmente richiamata) e dà atto di conoscere le sanzioni relative.

2 - Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia [n. rilasciata in data] E comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione.

3 - 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'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) lire/euro, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:

- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione (L. 10/77, art. 8, comma 2) definito dal Comune con delibera n. del

in recepimento della vigente delibera del Consiglio Regionale sul costo di costruzione;

- 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 ed anche in caso d'intervento sul patrimonio edilizio esistente);

- in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77, art. 8, comma 3°; L. 179/92, art. 23, comma 6°; Delibera CER 4/11/93, punto 4);

b) lire/euro, per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante da contratto d'appalto, piano finanziario o da preventivo asseverati da un tecnico; (*)

(oppure):

lire/euro, per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati a cui va sommato il valore attuale dell'immobile;

c) lire/euro, quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. del Si intendono compresi in detta voce i contributi dovuti per gli standards urbanistici pubblici;

d) lire/euro, per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 25% del costo di costruzione di cui alla precedente lett. b).

4 - Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 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 punto 3.

5 -- Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzione - tipo (art. 9).

6 - Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 3% (***) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art. 8 della convenzione - tipo ed aggiornato ai sensi dell'art. 9 della medesima.

7 - Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria:

- ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato (artt. 4 e 5 della convenzione - tipo);
- a cedere gratuitamente le aree, qualora previste (artt. 4 e 6 della convenzione - tipo);
- a mantenere la destinazione d'uso indicata in concessione.

8 - Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per la durata di anni 20 dalla data della stipula e cioè fino al, e sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del sottoscritto.

(*) Delibera CER 4/11/1993, punto 4.

(***) Percentuale definita dal Comune orientativamente pari al 10%.

(****) La percentuale è concordata con il Comune ed è eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

Data

Il fede

Allegati n.

ALLEGATO G

SCHEMA D'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER IL VINCOLO DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE "AGRICOLE".

(l'atto dovrà essere sottoscritto presso un Notaio ed una copia autentica dello stesso, completa degli estremi della registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata ai Competenti uffici Comunali unitamente al presente schema)

Il sottoscritto, (dati anagrafici e C.F. – qualora il dichiarante sia in regime di comunione legale dei beni deve intervenire e sottoscrivere anche il coniuge), **premess**o:

- di essere proprietario (o altro titolo) di immobile sito in, via....., censito nel Catasto Terreni del Comune di Ostellato al Fg..... mapp.....;
- di avere inoltrato al Sindaco di Ostellato domanda in data P.G.....P.R..... tendente ad ottenere la concessione prescritta dalla Legge 28-01-77 n. 10 per la realizzazione dei lavori di..... Relativamente al fabbricato di cui sopra;
- visto l'art.40 della Legge Regionale 07-12-78 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dalla L.10/77 e successive modifiche ed integrazioni (art.9, comma 1°, lett. A) per la gratuità della concessione;
- richiamati gli elaborati allegati alla stessa domanda di concessione;

Assume nei confronti del Comune di Ostellato, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, i seguenti obblighi:

- 1- L'intervento edilizio verrà realizzato in conformità agli elaborati progettuali debitamente firmati dal sottoscritto e dal progettista e secondo le caratteristiche costruttive di cui alla relazione tecnica asseverata, il tutto depositato agli atti del Comune;
- 2- Il sottoscritto, si obbliga per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a non modificare la destinazione d'uso concessa, così come indicata nel progetto e nella relazione tecnica asseverata di cui sopra, per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori.
- 3- Ogni mutamento di destinazione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle leggi vigenti nonché delle norme di Piano Regolatore.
- 4- Nel caso in cui venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato, purché consentito dal piano Regolatore, il contributo di concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.10/77, art. 10 – comma3°).
- 5- Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo.

6- Il presente atto d'obbligo verrà trascritto nei Registri Immobiliari;

7- Ogni spesa inerente e conseguente al presente atto sarà a carico dei sottoscritti.

ALLEGATO G1

SCHEMA D'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CON VINCOLO ALL'INEDIFICABILITA' E DELLA DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE "AGRICOLE".

(l'atto dovrà essere sottoscritto presso un Notaio ed una copia autentica dello stesso, completa degli estremi della registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata ai Competenti uffici Comunali unitamente al presente schema)

Il sottoscritto, (dati anagrafici e C.F. – qualora il dichiarante sia in regime di comunione legale dei beni deve intervenire e sottoscrivere anche il coniuge), **premess**o:

- di essere proprietario (o altro titolo) di fondo agricolo sito in, via....., censito nel Catasto Terreni del Comune di Ostellato al Fg..... mapp.....di complessivi ha.....;
- di avere inoltrato al Sindaco di Ostellato domanda in data P.G.....P.R..... tendente ad ottenere la concessione prescritta dalla Legge 28-01-77 n. 10 per la costruzione di.....;
- visto l'art.40 della Legge Regionale 07-12-78 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dalla L.10/77 e successive modifiche ed integrazioni (art.9, comma 1°, lett. a) per la gratuità della concessione;
- richiamati gli elaborati allegati alla stessa domanda di concessione edilizia;

Assume nei confronti del Comune di Ostellato, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, i seguenti obblighi:

1- Il sottoscritto..... proprietario del fondo agricolo in premessa indicato nonché imprenditore agricolo a titolo principale (o altro titolo) ai sensi dell'art. 12 della Legge 09-05-1975 n.153, ai fini dell'ottenimento dal detto Comune della concessione edilizia di cui alla L.10/77 per la realizzazione, sul fondo sopra richiamato, di fabbricato da adibire a, il tutto contrassegnato nell'allegata planimetria scala con velatura..... **assoggetta** per il futuro, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Ostellato, il terreno di proprietà, sempre in Comune di Ostellato (località)....., di complessivi ettari..... Comprensivi dell'area coperta dal fabbricato (il tutto contrassegnato da velatura "colore"..... nell'allegata planimetria).

Tale terreno resterà quindi vincolato e non potrà essere edificato sino a quando la zona in cui lo stesso si trova manterrà nel vigente Piano Regolatore la classificazione di "zona E zona agricola" e comunque sino a quando il Comune di Ostellato non ne consentirà espressamente la cancellazione;

2- L'intervento edilizio verrà realizzato in conformità agli elaborati debitamente firmati dal sottoscritto e dal progettista secondo le caratteristiche costruttive di cui alla relazione tecnica asseverata, il tutto depositato agli atti del Comune;

3- Il sottoscritto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 9 e 10 della legge 28-01-77 n. 10, si obbliga per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a destinare l'erigendo fabbricato ad abitazione della famiglia (o altro) ovvero ad-abitazione di altra persona avente i requisiti di cui all'art. 12 della Legge 09-05-75 n. 153/per un periodo non inferiore a dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione;

4- Ogni mutamento di destinazione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle leggi vigenti nonché delle norme di Piano Regolatore;

5- Nel caso in cui venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato, purchè consentita dal Piano Regolatore, il contributo di concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.10/77, art. 10 – comma 3°);

6- Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo;

7- Il presente atto d'obbligo verrà trascritto nei Registri Immobiliari;

8- Ogni spesa inerente e conseguente al presente atto sarà a carico dei sottoscritti.

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to Melchiorri Gabriele

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Franceschini Dr. Franco

Della suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 47 della Legge 8 giugno 1990, n. 142, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi.

- Viene inviata al competente Organo Regionale di Controllo sugli atti dei Comuni (Co.Re.Co.):
- trattandosi di materia prescritta dall'art. 17, comma 33, della L. 127/97;
 - per essere posta a controllo di iniziativa del Consiglio (Art. 17, comma 38, della L. 127/97);
- Non è soggetta al controllo preventivo di legittimità perché non rientrante nelle materie indicate all'art. 17, comma 33, della L. 127/97
- E' copia conforme all'originale

Dalla Residenza comunale, li 29.12.1999



[Signature]

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi: dal 29.12.1999 al 13.01.2000 senza reclami.

E' divenuta esecutiva il giorno 10.01.2000

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 47, 2° comma, L. 142/90);

decorsi 30 giorni dalla trasmissione al Co.Re.Co. (Art. 17, comma 40, L. 127/97);

avendo il Co.Re.Co. comunicato di non avere riscontrato vizi di legittimità (Art. 17, comma 40, L. 127/97) prot. n. _____ in data _____;

a seguito di conferma ai sensi dell'art. 17, comma 39, della L. 127/97.

E' stata annullata con provvedimento del Co.Re.Co. prot. n. _____ in data _____.

Dalla Residenza comunale, li 10.01.2000



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to FRANCESCHINI Dr. FRANCO

Io sottoscritta Botti Marisa, Funzionario Responsabile Settore AA.GG., certifico che la presente copia da me collezionata è conforme all'originale depositato presso questo Ufficio.

Dalla Residenza Comunale, li 10.01.2000

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE SETTORE AA.GG.

[Signature]