

L.R. 51/77, della deliberazione E.S.A.P. in premessa citata.

(omissis)

Deliberazione G.R. del 24 luglio 1984, n. 83-36306  
**Esame ai sensi dell'art. 11, L.R. 51/77, deliberazione E.S.A.P. n. 382/84-CE-10 - Richiesta di elementi integrativi di giudizio**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE, UNANIME  
*delibera*

Di sospendere l'esecutività della deliberazione E.S.A.P. in premessa citata, invitando l'Ente a far conoscere quali tariffe unitarie vengono applicate per l'indennità chilometrica per l'uso del proprio mezzo di trasporto nei confronti del personale dipendente.

(omissis)

Deliberazione G.R. del 24 luglio 1984, n. 84-36307  
**Esame ai sensi dell'art. 11, L.R. 51/77, deliberazioni E.S.A.P. - Ulteriore corso**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE, UNANIME  
*delibera*

Di consentire l'ulteriore corso, ai sensi dell'art. 11, L.R. 51/77, delle deliberazioni E.S.A.P. in premessa citate.

(omissis)

Deliberazione G.R. del 24 luglio 1984, n. 85-36308  
**Esame ai sensi dell'art. 11, L.R. 51/77, deliberazioni E.S.A.P. - Ulteriore corso**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE, UNANIME  
*delibera*

Di consentire l'ulteriore corso, ai sensi dell'art. 11, L.R. 51/77, delle deliberazioni E.S.A.P. in premessa citate.

(omissis)

Deliberazione G.R. del 26 luglio 1984, n. 67-36400  
**Esame ai sensi dell'art. 11, L.R. 51/77, deliberazioni E.S.A.P. - Ulteriore corso**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE, UNANIME  
*delibera*

Di consentire l'ulteriore corso, ai sensi dell'art. 11, L.R. 51/77, delle deliberazioni E.S.A.P. in premessa citate.

(omissis)

## DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO REGIONALE

Deliberazione C.R. del 21 giugno 1984, n. 714-6794  
**Esame deliberazione Giunta Regionale n. 81-32252:  
 «Convenzione tipo per la concessione relativa agli investi-**

**menti di edilizia abitativa convenzionata di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, artt. 7 e 8. Nuova stesura»**

(omissis)

Dopo intervento del Consigliere Genovese, per dichiarazione di voto, il Consigliere Biazzi presenta ed illustra i seguenti emendamenti:

1) all'articolo 8, 2° comma dell'allegato A, dopo le parole «quello relativo al mese» vengono aggiunte le parole: «di scadenza del biennio immediatamente».

Dopo intervento del Consigliere Genovese per dichiarazione di voto, tale emendamento è posto ai voti per alzata di mano ed approvato all'unanimità.

2) All'articolo 9, ultimo comma dell'allegato A, viene soppressa la parola «annualmente».

Tale emendamento è posto ai voti per alzata di mano ed approvato all'unanimità.

Dopo ancora interventi del Consigliere Genovese e del Consigliere Biazzi per alcune modifiche di carattere formale, tale deliberazione è quindi posta ai voti per alzata di mano ed approvata all'unanimità dei 36 Consiglieri presenti nel testo seguente:

### IL CONSIGLIO REGIONALE

vista la deliberazione della Giunta Regionale in data 21 febbraio 1984, n. 81-32252, relativa a «Convenzione tipo per la concessione relativa agli investimenti di edilizia abitativa convenzionata di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, artt. 7 e 8. Nuova stesura»;

sentita la Commissione competente,

*delibera*

l'approvazione, in sostituzione della convenzione tipo approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del 19 marzo 1980, n. 444-2140, della «Convenzione tipo per la concessione relativa agli investimenti di edilizia abitativa convenzionata di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10», secondo i seguenti criteri e parametri:

1) I Comuni devono uniformare le convenzioni per l'edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla convenzione-tipo allegata sotto la lettera A, alla presente deliberazione.

2) L'atto d'obbligo di cui all'art. 7, 4° comma della legge 28 gennaio 1977, n. 10, deve contenere tutte le prescrizioni previste dallo schema di convenzione adottato dal Consiglio Comunale in attuazione al precedente punto 1) ed acquista piena efficacia soltanto se accettato con deliberazione del Consiglio Comunale.

3) Le caratteristiche tipologiche degli interventi di edilizia abitativa devono uniformarsi a quelle indicate nell'allegato C.

4) Le caratteristiche costruttive e il grado di finitura degli interventi saranno fissati nella relazione tecnico-illustrativa da allegare alla convenzione.

5) La determinazione del prezzo di cessione degli alloggi convenzionati, per le nuove costruzioni, avviene applicando il metodo ed i parametri indicati all'art. 7 della convenzione-tipo e all'allegato B.

6) Il costo delle opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione del prezzo di cessione, è da computare in misura pari a quello stabilito per il rilascio della concessione ad edificare.

7) Le spese generali, comprese quelle per la progettazione e gli oneri di preammortamento e di finanziamento, ai fini della determinazione del prezzo di cessione, sono determinate secondo il metodo ed i parametri indicati all'allegato B.

8) Il costo delle aree, ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi convenzionati, è stabilito dal Consiglio Comunale in misura non superiore ad un massimo del 20% del costo di costruzione, determinato annualmente dal Ministero dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 6 della legge 10/77 per i Comuni capoluogo di Provincia; ad un massimo del 18% di tale costo per i Comuni superiori a 10.000 abitanti; ad un massimo del 15% di tale costo nei Comuni inferiori a 10.000 abitanti ma obbligati alla formazione del P.P.A., in base all'art. 36 della L.R. 56/77, e successive modificazioni ed integrazioni; ad un massimo del 12% di tale costo negli altri Comuni. La misura dell'incidenza percentuale prevista sarà motivata dal Consiglio Comunale nella deliberazione di approvazione di ogni specifica convenzione, tenuto conto dell'ubicazione delle aree e dei parametri di utilizzazione fondiaria fissati dagli strumenti urbanistici vigenti. Il costo delle aree non può comunque essere inferiore a quello corrispondente all'indennità di esproprio. È comunque fatta salva la possibilità di cui al 3° comma dell'art. 8 della legge 10/77, quindi fino al 29 gennaio 1987. Ai fini della determinazione del valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà, si intende che esso possa risultare da atti di transizione immobiliare anche non riguardanti l'area oggetto di convenzionamento, ma relativi a trasferimenti di proprietà di aree limitrofe avvenuti nel quinquennio antecedente la data della convenzione stessa.

9) Il prezzo di cessione è rivalutato per cessioni successive alla prima secondo le modalità di cui all'art. 8 dell'allegata convenzione-tipo seguendo le variazioni dell'indice Istat del costo di costruzione.

10) I canoni di locazione delle unità immobiliari convenzionali sono determinati con le modalità indicate all'art. 9 della allegata convenzione-tipo, e corrispondono alla percentuale di reddito fissata dalla legislazione nazionale in materia di locazione, applicata al prezzo delle unità immobiliari a cui si riferiscono. Il canone annuo di locazione è aggiornato ogni anno, secondo le variazioni del valore dell'unità immobiliare calcolato in base all'art. 8 della allegata convenzione-tipo.

11) La durata di validità della convenzione è determinata dal Consiglio Comunale per un periodo non inferiore a 20 anni e non superiore a 30 anni.

12) La richiesta di sottoporre gli interventi di edilizia abitativa a regime di convenzione di cui all'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, può essere presa in esame dall'Amministrazione Comunale soltanto se presentata dal concessionario contestualmente o successivamente all'istanza di concessione ad edificare, ma prima che sia iniziata la realizzazione degli interventi medesimi; la richiesta stessa può interessare anche singole unità immobiliari di più ampi complessi edilizi abitativi.

13) Sono ammessi a regime di convenzione di cui all'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, i soli interventi di edilizia abitativa realizzati nelle aree espressamente destinate dallo strumento urbanistico agli insediamenti residenziali, o a insediamenti di tipo misto con possibilità di insediamenti residenziali.

14) Le convenzioni dovranno essere stipulate con atto pubblico.

15) I Comuni, in occasione della stipula della prima convenzione, istituiscono un registro delle convenzioni stipulate a norma degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dove riportano, oltre agli estremi della stipulazione e della registrazione delle convenzioni stesse, il numero di unità immobiliari ed il relativo numero di stanze sottoposte a regime convenzionale, i prezzi di cessione e di locazione ed ogni elemento ritenuto necessario

per la formazione dell'anagrafe dell'edilizia convenzionata. I dati riportati sul registro delle convenzioni sono trasmessi dai Comuni alla Regione entro il 31 gennaio di ogni anno.

16) Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti in attesa che la Regione definisca criteri per le convenzioni comunali, i Comuni approveranno una specifica convenzione per ogni intervento sull'esistente.

Nella definizione di tale convenzione le Amministrazioni Comunali dovranno fare riferimento a quanto contenuto nella convenzione-tipo di cui all'allegato A, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- al posto del costo di costruzione nella convenzione deve essere inserito il costo dell'intervento sull'esistente da determinarsi fra l'Amministrazione Comunale e il concessionario su base analitica delle opere da eseguire;

- al valore dell'area viene sostituito il valore dell'edificio esistente prima dell'intervento comprensivo del valore dell'area su cui l'edificio insiste;

- per gli interventi sull'esistente non possono essere applicate le norme relative alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi di nuova costruzione dovendo questi essere sostituiti con caratteri tipologici e costruttivi legati allo specifico intervento;

- la determinazione del prezzo di cessione deve tenere conto di eventuali maggiori oneri e ritardi derivanti da particolari prescrizioni imposte da norme o richieste di specifici Enti e organismi per la tutela dei beni ambientali e archeologici, da difficoltà relative alla situazione di uso degli immobili, nonché da particolari esigenze di tipo strutturale e costruttivo.

17) Gli allegati A.B.C. formano parte integrante alla presente deliberazione.

Allegato « A »

**CONVENZIONE-TIPO PER LA CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, n. 10 - NUOVE COSTRUZIONI**

Il giorno ..... del mese di .....  
dell'anno ..... in .....

**TRA**

il signor ..... nato a .....  
il ..... residente a .....  
via ..... n. .... ed il  
signor ..... nato a .....  
il ..... il quale interviene nella sua qualità  
di Sindaco pro-tempore del Comune di .....  
in esecuzione della delibera consiliare n. ....  
del .....

premessi:

- che il sig. .... (la Soc. per la quale il componente sig. .... agisce) ha presentato al Sindaco del Comune di ..... istanza per ottenere la concessione a realizzare intervento di edilizia abitativa in data ..... con prot. n. ....;

- che l'istanza anzidetta ha riportato i prescritti pareri favorevoli ed è in corso di rilascio la concessione (che l'istanza è stata accolta e la concessione è stata rilasciata in data ..... con prot. n. ....);

- che il sig. .... (la Soc. per la quale il componente sig. .... agisce) si impegna a corrispondere (ha corrisposto) all'atto della concessione la quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

- che in luogo del pagamento parziale (totale) della quota di contributo di cui al sopraccitato art. 5 per il rilascio della concessione si impegna ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste e disciplinate dalla presente convenzione e dal progetto allegato;

- che per la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione è in corso di rilascio (è stata rilasciata in data ..... con prot. n. ....) la relativa concessione;

considerato:

- che l'immobile oggetto dell'istanza di concessione, distinto nel Catasto del Comune di ..... al foglio ..... mappale ..... di superficie mq. ...., con le seguenti coerenze .....

..... e più precisamente individuato nella planimetria catastale di cui al documento b), è compreso nel programma di attuazione del P.R.G. approvato (oppure è compreso nelle previsioni di zona del P.R.G. o P.d.F. del Comune di ..... obbligato alla formazione del programma pluriennale di attuazione ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni; che in particolare sull'immobile suddetto dovranno essere realizzati gli interventi previsti nel progetto allegato che è copia conforme di quello relativo alla concessione;

- che per la realizzazione del progetto allegato, il sig. .... (la Società per la quale il comparante sig. .... agisce), da ora in avanti nominato nel presente atto anche come « concessionario », intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dagli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dalla convenzione-tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il ..... dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... che adotta la convenzione-tipo e ne stabilisce i contenuti, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... che stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché dalle prescrizioni contenute nel programma pluriennale di attuazione approvato il ..... con deliberazione consiliare n. .... del .....

- che l'immobile è pervenuto .....

(che il titolo a richiedere la concessione è il seguente: .....

.....);  
- che si richiama e si considera allegata alla presente convenzione la seguente documentazione:

a) deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... che autorizza il Sindaco a stipulare la seguente convenzione;

b) planimetria catastale;

c) progetto relativo alla concessione;

d) relazione tecnico-illustrativa contenente la descrizione delle specifiche caratteristiche relative alle opere, ai materiali e alle modalità costruttive;

e) nel caso di realizzazione diretta da parte del concessionario: progetto di massima relativo alle opere di urbanizzazione;

f) .....

g) .....

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra specificate, convengono e stipulano quanto appresso.

### Art. 1 - Oggetto della convenzione

Il sig. .... si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi di edilizia residenziale, per abitazione permanente, di cui al documento c) relativo alla concessione, consistenti in: realizzazione di n. .... edifici/o, comprendenti/e n. .... alloggi, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune di ....., a fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione, lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo afferente alla concessione ad edificare di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, relativo alla parte oggetto di convenzionamento.

### Art. 2 - Prescrizioni e modalità di carattere generale

A) I progetti relativi ai singoli edifici devono rispettare le prescrizioni sulle caratteristiche tipologiche nonché i criteri per le caratteristiche costruttive degli alloggi convenzionati fissati dalla deliberazione regionale n. .... del .....; tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta del concessionario e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

(Eventualmente: i progetti relativi alle opere di urbanizzazione devono rispettare le caratteristiche progettuali di cui al documento e) che si dà per allegato).

Le parti danno atto che gli elementi definiti dagli elaborati di cui sopra hanno costituito oggetto di parere preventivo della Commissione edilizia ai fini del rilascio della concessione ad edificare (hanno costituito oggetto della concessione n. .... rilasciata il .....

Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale adeguamento della presente convenzione.

Le varianti al progetto che non modificano le caratteristiche di cui al primo comma, sono assentibili dal Sindaco mediante il rilascio di concessione di variante.

B) Ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 36 della legge 15 maggio 1970, n. 300 e in ottemperanza dell'art. 49 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione il concessionario è tenuto ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti alla esecuzione delle opere condizioni economiche e normative non inferiori a quelle risultanti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per gli operai dipendenti dalle imprese industriali edili ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi.

Il concessionario è tenuto altresì ad applicare o fare applicare nei confronti dei detti lavoratori tutte indistintamente le altre norme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso.

Il concessionario e/o l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido in rapporto al Comune dell'osservanza delle norme anzidette.

### Art. 3 - Corrispettivo della concessione relativo alle opere di urbanizzazione

La quota di contributo per il rilascio della concessione ad edificare di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, pari a lire ....., sarà (è stata) corrisposta dal concessionario al Comune all'atto del rilascio della concessione mediante versamento sul conto cor-

rente n. .... accesso presso .....  
ai sensi dell'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le modalità per il versamento sono le seguenti:

- 1<sup>a</sup> rata, lire ....., al ritiro della concessione;
  - ....., entro il .....
  - ....., entro il .....
  - ....., entro il .....
- (massimo 4 rate semestrali)

per un totale di lire .....

Oppure seconda alternativa:

A scomputo totale della quota di contributo per il rilascio della concessione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il concessionario si impegna a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere:

.....  
.....  
per il valore di lire .....  
conformemente ai progetti di cui al documento e) che si dà per allegato.

Oppure terza alternativa:

A scomputo parziale della quota di contributo per il rilascio della concessione ad edificare di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e per il valore a fianco indicato, il concessionario si impegna a realizzare direttamente a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione conformemente ai progetti di cui al documento e) che si dà per allegato:

..... = lire .....  
..... = lire .....

La somma di lire ....., risultante dalla differenza fra la quota complessiva di contributo, determinata in lire ..... in attuazione della delibera del Consiglio Comunale n. .... del ..... ed il valore attribuito alle opere realizzate direttamente, sarà (è stata) corrisposta dal concessionario al Comune mediante versamento sul conto corrente vincolato n. .... accesso presso ..... ai sensi dell'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le seguenti modalità:

- 1<sup>a</sup> rata, lire ....., al ritiro della concessione;
  - ....., entro il .....
  - .....
- (massimo 4 rate semestrali).

Nel caso della 2<sup>a</sup> o della 3<sup>a</sup> alternativa:

vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione. (Disposizione eventuale: il concessionario predisporrà con la collaborazione dei competenti uffici tecnici comunali i progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione a suo carico e presenterà al Sindaco le domande per l'ottenimento delle relative concessioni ad edificare).

Per i particolari costruttivi si osserveranno le caratteristiche di prestazione ed i materiali descritti nella relazione tecnico-illustrativa che, firmata dalle parti, si allega sub ..... e che costituisce parte integrante del presente atto.

Il Comune si impegna a rilasciare le concessioni eventualmente richieste per le opere di urbanizzazione entro il .....

Il concessionario si impegna a rispettare i termini di seguito elencati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione:

- opera .....: inizio lavori entro ..... giorni dal rilascio della concessione (data stipula della convenzione); termine dei lavori entro ..... giorni dall'inizio dei lavori;

- opera .....: inizio dei lavori entro ..... giorni dal rilascio della concessione (dalla stipula della convenzione); termine dei lavori entro ..... giorni dall'inizio dei lavori;

(Oppure:)

Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del concessionario, sono attribuite, come di seguito indicato, a ciascuna delle fasi di attuazione dell'intervento convenzionato di cui al successivo art. 4; per ciascun gruppo di opere il concessionario si impegna a rispettare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori ad essi attribuito:

1<sup>a</sup> fase: opera/e .....: inizio dei lavori entro ..... giorni dal rilascio della concessione (stipula della convenzione); termine dei lavori entro ..... giorni dall'inizio dei lavori; e così via.

Il Consiglio Comunale, in base a motivate richieste del concessionario, potrà accordare, con apposito provvedimento deliberativo, proroghe dei termini suddetti, unicamente qualora siano sopravvenuti fatti estranei alla volontà del concessionario.

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

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 controllo delle suddette opere, eseguito dai suddetti uffici, per un periodo di mesi 6 a decorrere dal completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato del collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 7 mesi dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori, purché le opere siano regolarmente eseguite.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'ufficio tecnico comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere e i manufatti di cui al presente articolo passeranno automaticamente in proprietà del Comune. Il Comune ne assumerà immediatamente la manutenzione e la gestione.

La proprietà delle opere e dei manufatti seguenti ..... sarà mantenuta al concessionario fino a ..... con le stesse modalità e regime giuridico propri degli edifici di cui al precedente art. 1.

#### Art. 4 - Termini relativi alla costruzione delle abitazioni

Il concessionario si impegna a rispettare i seguenti termini relativi al programma di intervento convenzionato:

a) l'inizio dei lavori deve avere luogo entro 180 giorni dal rilascio della concessione (dalla stipula della presente convenzione<sup>1</sup>);

b) l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro ..... mesi dall'inizio dei lavori stessi.

(Oppure)

In considerazione dell'entità dell'intervento convenzionato si concedono ai sensi dell'art. 4, 4<sup>o</sup> comma della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e il concessionario si impegna a rispettare, i termini appresso indicati per ciascuna delle parti nelle quali l'intervento stesso viene suddiviso: 1<sup>a</sup> fase: edifici/o e contrassegnati/o nel progetto di cui al documento c) con .....

- inizio dei lavori entro ..... giorni dal rilascio della concessione (dalla stipula della presente convenzione<sup>1</sup>);

- ultimazione dei lavori entro ..... mesi dal loro inizio; e così via.

La data di inizio dei lavori deve essere documentata dal concessionario ai sensi dell'art. 49, 8° comma della L.R. 56/77.

**Art. 5 - Proroga dei termini di ultimazione dei lavori**

Il Comune potrà, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale adottata ai sensi dell'art. 4, 4° comma della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e su richiesta del concessionario, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti articoli, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del concessionario.

**Art. 6 - Vigilanza sulle costruzioni convenzionate e rilascio delle certificazioni di abitabilità**

Su richiesta obbligatoria del concessionario, tecnici incaricati dal Comune provvedono, entro 10 giorni dalla richiesta, alla verifica di corrispondenza del fabbricato alle prescrizioni di cui all'art. 2, 1° comma, alle seguenti fasi:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) a opere ultimate.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro 30 giorni dalla richiesta di verifica.

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, il Comune si impegna a concludere le operazioni di verifica entro 15 (30) giorni dal ricevimento della raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione delle operazioni medesime, qualora la visita abbia esito positivo e salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

I tecnici incaricati dal Comune avranno il potere di accedere nell'immobile e di effettuare qualsiasi controllo.

**Art. 7 - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi**

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito (vedere allegato B), salva la revisione di cui in seguito, in lire ..... per metro quadrato di superficie commerciale.

Per superficie commerciale, ai fini della presente convenzione, si intende: .....

Il prezzo base medio di prima cessione è ricavato dalla somma dei seguenti elementi:

- a) costo dell'area da edificare pari al .....% del costo di costruzione determinato annualmente dal Ministero dei LL.PP. ai sensi dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e relativi oneri finanziari, per l'importo di lire ..... (vedere allegato B);
- (Oppure: costo dell'area edificatoria determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione, e relativi oneri finanziari, per l'importo di lire ..... (vedere allegato B);

b) costo delle opere di urbanizzazione, determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., in applicazione della deliberazione del Consiglio Regionale 179/CR-4710 del 26 maggio 1977 per l'importo di lire .....

c) costo di costruzione per l'importo di lire .....

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del precedente comma è comprensivo degli oneri finanziari e degli oneri relativi alle spese generali, tecniche, di allacciamenti, di commercializzazione.

Il costo di costruzione di cui alla precedente lettera c) verrà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione per il periodo intercorrente dalla data di definizione del prezzo tra le parti (o dalla data di stipula della convenzione) alla data di inizio lavori.

Il costo di costruzione così aggiornato verrà revisionato, nel corso dei lavori, dalla data di inizio alla data di ultimazione dei lavori, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta) per un periodo di 18 mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

Il periodo di 18 mesi, richiamato in questo articolo e nel testo della convenzione e dei suoi allegati, potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il concessionario.

Per le unità immobiliari rimaste invendute dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita.

Alla convenzione e/o alla concessione edilizia, per ogni lotto edificabile (o edificio) è allegata una tabella riportante:

- a) la superficie utile abitabile di ogni singolo alloggio;
- b) la superficie commerciale e la superficie complessiva di ogni singolo alloggio ed i relativi prezzi.

Dovrà inoltre essere fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante per ogni singolo alloggio:

- a) la superficie in metri quadrati commerciali e in metri quadrati complessivi;
- b) il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale e per metro quadrato di superficie complessiva al momento dell'ultimazione dei lavori;
- c) il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori.

Da quest'ultima tabella dovrà ovviamente risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e la somma delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo del metro quadrato di superficie commerciale.

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al ..... in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla tabella di cui sopra.

Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale, così come definite nell'allegato C, con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box o delle autorimesse collettive.

La eventuale cantina o sottotetto in dotazione dell'alloggio sarà compresa nel prezzo definitivo di prima cessione; la superficie della cantina o sottotetto non entra nel computo della superficie commerciale.

<sup>1</sup> Nel caso la presente convenzione venga stipulata dopo il rilascio della concessione edilizia.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dal concessionario.

**Art. 8 - Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima**

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente art. 7 viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a: 1% per i successivi 15 anni, ed eventualmente di 0,50% fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 31 sub b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, affrontate nel decennio precedente.

**Art. 9 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione**

Dopo ogni vendita, il primo canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato dalla percentuale di reddito fissata dalla legislazione nazionale in materia di locazione, applicata al prezzo delle unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi dei precedenti articoli 7 e 8, o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto se inferiore a quello stabilito ai sensi dei suddetti articoli.

I canoni annui successivi saranno aggiornati e saranno pari alla stessa percentuale stabilita nel precedente comma applicata al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, revisionato secondo il precedente articolo 8.

**Art. 10 - Trasferimento della concessione convenzionata**

Nel caso di trasferimento della concessione a successori o aventi causa del concessionario prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del Comune la fidejussione di cui all'articolo 12.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fidejussoria di cui al 1° comma.

Il Comune provvede a trasferire la concessione ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal concessionario subentrante, con le modalità di cui al successivo articolo 14.

A trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente concessionario.

**Art. 11 - Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati**

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativa-

mente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12 per i quali resta titolare il concessionario.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente l'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub-locazione pari a quella di cui all'art. 15, lettera i) della presente convenzione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e degli articoli 8 e 9 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

**Art. 12 - Garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario**

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, il concessionario si obbliga ad istituire, al rilascio della concessione edilizia, a favore del Comune una fidejussione bancaria (o polizza fidejussoria) dell'Istituto ..... per l'importo di lire ..... corrispondenti agli oneri di urbanizzazione da versare, o al costo delle opere di urbanizzazione, come definiti al precedente art. 3 e per l'importo di lire ..... corrispondenti al contributo di cui all'art. 6, 3° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La garanzia finanziaria predetta, per esplicito riconoscimento del fidejussore contenuto nella fidejussione, potrà essere utilizzabile anche su ordine del giudice in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario, su istanza del Comune o del terzo legittimato a proporre azione od intervenire in giudizio per la mancata esecuzione delle opere stesse.

La fidejussione corrispondente agli oneri di urbanizzazione sarà progressivamente ridotta in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o al pagamento degli oneri, con esclusione del 10% dell'importo di cui al primo comma, che rimane a garanzia degli adempimenti assunti con la presente convenzione.

La fidejussione corrispondente al contributo commisurato al costo di costruzione, a norma del 3° comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, verrà estinta contestualmente al rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e comunque entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di abitabilità.

Il concessionario, inoltre, si obbliga, a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fidejussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza o sanzioni.

La fidejussione può essere sostituita da cauzione di uguale ammontare, costituita in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui interessi fruttiferi saranno a favore del depositante.

Il Comune provvede a svincolare la residua quota del

10% indicata nel terzo comma entro 3 mesi dalla scadenza dei termini stabiliti per la verifica di rispondenza degli edifici e delle opere di urbanizzazione alle prescrizioni della presente convenzione. Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune, ai sensi del successivo articolo 15, anche se per tali sanzioni fossero insorte controversie.

#### Art. 13 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di validità di anni .....<sup>1</sup> dalla data di stipulazione e vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione, che ha per presupposto la concessione predetta, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico al concessionario.

#### Art. 14 - Trascrizione della convenzione

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

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

#### Art. 15 - Sanzioni

Oltre alle sanzioni amministrative previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed alla nullità disposta dall'ultimo comma dell'art. 8 della legge medesima circa la nullità delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e canoni di locazione per le parti eccedenti, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato alla convenzione (documento c) qualora esse deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, primo comma: versamento a titolo di penale di una somma non superiore al doppio del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e non inferiore al 50% del contributo predetto, nella misura che verrà determinata discrezionalmente dal Sindaco, secondo la gravità dell'inosservanza;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato alla convenzione (documento c) qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, primo comma e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 20% del contributo di cui all'articolo 6, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, attribuite alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla relazione tecnico-illustrativa che si dà per allegata, qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, primo comma, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 10% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

d) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del concessionario, unito alla presente convenzione come documento e), qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento

delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità o non funzionante;

e) in caso di mancanza o ritardo da parte del concessionario delle comunicazioni di cui al primo comma dell'articolo 6: versamento dell'1% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

f) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi sia alle abitazioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento dell'1% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

g) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi sia alle abitazioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento del 5% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

h) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejussoria prevista dall'articolo 12, 4° comma della presente convenzione, o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 giorni dalla richiesta del Comune;

i) in caso di inottemperanza, anche parziale, degli obblighi di cui alla lettera B) dell'articolo 2, il Comune nel darne comunicazione al concessionario ed agli imprenditori interessati, fissa un termine di 15 giorni entro i quali l'inadempienza dovrà essere sanata. Qualora ciò non avvenga e salvo diversa disposizione di legge, il concessionario è tenuto, con diritto di rivalsa sugli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere, al versamento di una penale pari all'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Resta fermo in ogni caso l'impegno degli imprenditori incaricati della esecuzione delle opere, di ottemperare, entro il termine stabilito dal Comune, a tutti gli obblighi di cui alla presente lettera j), certificando al Comune medesimo l'avvenuta applicazione delle disposizioni di legge e di contratto collettivo nei confronti dei lavoratori dipendenti, mediante dichiarazione di adempimento da rilasciarsi dai competenti organi.

Ai fini della quantificazione delle penali convenzionali, il Comune deve far riferimento al provvedimento regionale di cui all'articolo 6, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed al decreto ministeriale di cui al primo comma dello stesso articolo vigenti al momento della contestazione della violazione. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità, notificato a norma degli articoli 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile al concessionario o ai suoi aventi causa, i quali, entro i successivi 30 giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

Il concessionario o i suoi aventi causa possono demandare, entro il termine di cui al precedente comma, al collegio arbitrale di cui all'articolo 16 della presente convenzione, la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

#### Art. 16 - Controversie. Clausola compromissoria

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione e interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente.

L'una o l'altra parte può nominare un primo arbitro, notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata. Entro 20 giorni dal ricevimento della noti-

<sup>1</sup> Non inferiore a 20 anni e non superiore a 30 anni.

fica, l'altra parte nominerà un secondo arbitro; in difetto, l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro. Qualora detto accordo non sia raggiunto entro 10 giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nel cui territorio si trova il Comune.

L'arbitro unico od il collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre 30 giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'articolo 825 del C.P.C.

Il lodo sarà vincolante per le parti e soggetto alle impugnazioni previste dagli articoli 827 e seguenti del C.P.C.

La spesa dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

.....  
 .....  
 .....  
 (firme)

Le seguenti clausole vengono approvate specificamente: art. 8 (revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari), art. 11 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati), art. 12 (garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario), art. 13 (durata della convenzione), art. 15 (sanzioni convenzionali), art. 16 (clausola compromissoria).

.....  
 .....  
 .....  
 (firme)

Allegato « B »

**PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

L'Amministrazione Comunale ed il concessionario determinano il prezzo di prima cessione degli alloggi, quale somma del costo delle aree, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché di ogni altro onere.

Il costo di costruzione sarà determinato prendendo come base principale di riferimento i costi di costruzione contenuti nelle convenzioni stipulate negli ultimi 5 anni per interventi di edilizia agevolata (ex lege 457/78), imprese di costruzione, localizzati in ambiti territoriali ai quali appartiene il Comune sede dell'intervento da convenzionarsi, ovviamente attualizzati.

I costi di costruzione di convenzioni ex lege 457/78 da prendere come riferimento si ottengono sottraendo dal prezzo di prima cessione il costo degli oneri di urbanizzazione ed il costo delle aree. Al prezzo di prima cessione così ridotto, viene sottratta la quota degli oneri finanziari e di quelli relativi alle spese generali, tecniche, di allacciamenti, di commercializzazione, che vengono convenzionalmente quantificati nella misura del 13% del costo di costruzione medesimo<sup>1</sup>. Il costo di costruzione di que-

sto comma, al netto del 13% richiamato, è quindi così ottenuto:

$$x = [P - (U + A)] \cdot 0,884955752$$

dove x = costo di costruzione al netto del 13%;

P = prezzo di prima cessione;

U = oneri di urbanizzazione;

A = costo delle aree.

I valori di cui al 2° comma sono annualmente comunicati dalla Regione, desumendoli dalle convenzioni prima citate. Nel caso in cui la Regione non provveda a comunicare i valori suddetti entro la data prescritta, i Comuni provvederanno autonomamente.

Gli ambiti territoriali ai quali fare riferimento sono:

a) le Unità Sanitarie Locali; qualora nell'U.S.S.L. non vi siano almeno 5 convenzioni, l'ambito territoriale a cui fare riferimento è il Comprensorio; qualora nel Comprensorio non vi siano almeno 5 convenzioni, l'ambito territoriale a cui fare riferimento è la Provincia;

b) il Consorzio Intercomunale Torinese (C.I.T.) per i Comuni aderenti.

L'attualizzazione dei costi di costruzione avviene sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Il costo di costruzione, base di riferimento, dovrà tener conto delle differenze tra il tipo di edilizia agevolata sopra richiamata e quello oggetto delle trattative, considerando i seguenti principali fattori:

1) livello qualitativo, progettuale e tipologico, in relazione a standard funzionali e grado di finitura;

2) spese per impianti energetici alternativi;

3) spese per particolari opere strutturali, richieste dalle caratteristiche geomorfologiche dei suoli o da particolari motivi tecnici e/o normativi, documentate nella relazione tecnico-illustrativa.

Il costo di costruzione così ottenuto dovrà essere maggiorato per tener conto degli oneri relativi alle spese generali, tecniche, di allacciamenti, di commercializzazione.

Tali oneri sono quantificati convenzionalmente nella misura del 12% del costo di costruzione, salvo maggiori incidenze delle diverse voci componenti che dovranno essere documentate<sup>2</sup>.

Gli oneri finanziari dovranno essere aggiunti al costo di costruzione sopradefinito, comprensivo delle onerosità soprarichiamate, e saranno calcolati per i seguenti elementi di costo e, rispettivamente, per i seguenti periodi:

a) costo di costruzione per il periodo della durata dei lavori conformemente a quanto stabilito all'articolo 7;

b) costo degli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle rateizzazioni, per il periodo dal loro pagamento alla scadenza del termine fissato dalla convenzione per la revisione prezzi dei lavori;

c) costo di acquisizione delle aree, per il periodo dal momento della stipula della convenzione alla scadenza del termine fissato dalla convenzione per la revisione prezzi dei lavori.

Gli oneri finanziari saranno calcolati tenendo conto di una esposizione lineare per la voce di costo di cui al punto a) del precedente comma; tenendo conto di una esposizione pari all'intero esborso per le voci di costo di cui ai punti b) e c) del precedente comma.

Il tasso da utilizzare per il calcolo degli oneri finanziari sarà pari al tasso complessivo, e cioè comprendente le spese e gli oneri bancari, posto a carico dell'operatore, praticato dall'Istituto di Credito con cui si opera, oppure

<sup>1</sup> - Spese tecniche	5,0%
- Allacciamenti	1,0%
- Spese generali	2,5%
- Commercializzazione	2,0%
- Oneri finanziari	2,5%
<b>Totale</b>	<b>13,0%</b>

<sup>2</sup> - Spese tecniche	5,0%
- Allacciamenti	1,0%
- Spese generali	2,5%
- Commercializzazione	3,5%
<b>Totale</b>	<b>12,0%</b>

sarà pari alla media fra il tasso di riferimento dei BOT semestrali ed il valore medio del «prime rate» praticato dai tre maggiori Istituti di Credito operanti nella Provincia al momento della deliberazione del C.C. inerente la convenzione; per la parte coperta da mutuo fondiario, e per il periodo presumibilmente da quest'ultimo coperto, pari al tasso praticato dall'Istituto mutuante.

Il costo delle aree ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi convenzionati sarà stabilito dal C.C. in misura non superiore:

- ad un massimo del 20% del costo di costruzione determinato annualmente dal Ministero dei LL.PP. ai sensi dell'articolo 6 della legge n. 10/77 per i Comuni capoluogo di Provincia;
- ad un massimo del 18% di tale costo per i Comuni superiori ai 10.000 abitanti;
- ad un massimo del 15% nei Comuni inferiori ai 10.000 abitanti ma obbligati alla formazione del P.P.A., in base all'articolo 36 della legge regionale n. 56/77 e successive modifiche di adeguamento;
- ad un massimo del 12% negli altri Comuni.

La misura dell'incidenza percentuale prevista sarà motivata dal C.C. nella deliberazione di approvazione di ogni specifica convenzione, tenuto conto dell'ubicazione delle aree e dei parametri di utilizzazione fondiaria fissata dagli strumenti urbanistici vigenti.

È comunque fatta salva la possibilità di cui al 3° comma dell'articolo 8 della legge n. 10/77 fino al 29 gennaio 1987. Ai fini della determinazione del valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà, si intende che esso possa risultare da atti di transizioni immobiliari anche non riguardanti l'area oggetto di convenzione, ma relativi a trasferimenti di aree limitrofe, avvenuti nel quinquennio antecedente la data della convenzione stessa.

#### Allegato «C»

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Il convenzionamento ex artt. 7 e 8 della legge n. 10/77 è applicabile ad interventi per l'edilizia residenziale di nuova costruzione che ricadono nelle classi dalla I alla VIII comprese, di seguito specificate.

Ai fini della classificazione degli interventi si fa riferimento ai seguenti elementi:

- a) superficie utile abitabile (Su);
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- c) caratteristiche particolari.

Ogni elemento è associato ad un indice che, elaborato secondo le indicazioni dei punti e del prospetto successivi, fornisce la determinazione della classe dell'intervento.

**Definizione di «superficie utile abitabile (Su)»:**

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**Definizione di «superficie non residenziale (Snr)»:**

Le superfici per servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo

della superficie non residenziale qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

#### Punto 1

##### *Indice relativo alla superficie utile abitabile (i<sub>1</sub>)*

L'indice in funzione della superficie utile abitabile è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15;
- 3) oltre 130 metri quadrati: 50.

Per ciascun fabbricato l'indice relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli indici di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

#### Punto 2

##### *Indice relativo alla superficie non residenziale (i<sub>2</sub>)*

L'indice in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- oltre il 50 e fino al 75% compreso: 10;
- tra il 75% ed il 100% compreso: 20;
- oltre il 100%: 30.

#### Punto 3

##### *Indice relativo a caratteristiche particolari (i<sub>3</sub>)*

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'indice è pari a 10:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) attrezzature sportive quando siano a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 3) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

#### Punto 4

##### *Classi di edifici e relativi indici*

Gli indici afferenti a ciascuno degli elementi considerati nei punti 1, 2, 3 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi di edifici e i relativi indici sono così individuate:

- classe I: indice fino a 5 incluso;
- classe II: indice da 5 a 10 incluso;
- classe III: indice da 10 a 15 incluso;
- classe IV: indice da 15 a 20 incluso;
- classe V: indice da 20 a 25 incluso;
- classe VI: indice da 25 a 30 incluso;
- classe VII: indice da 30 a 35 incluso;
- classe VIII: indice da 35 a 40 incluso;
- classe IX: indice da 40 a 45 incluso;
- classe X: indice da 45 a 50 incluso;
- classe XI: indice oltre 50.

#### Punto 5

##### *Prospetto*

Il procedimento per l'applicazione delle precedenti disposizioni è riepilogato nell'allegato prospetto.

TABELLA 1 - Indice per superficie utile abitabile

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale (Su)	Indice	Indice per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) × (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130				50	
		Su			

SOMMA

i<sub>1</sub>

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi ed accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
	Snr

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\%$

TABELLA 3 - Indice per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	Indice
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

i<sub>2</sub>

TABELLA 4 - Indice per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Indice
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30

i<sub>3</sub>

Indice Totale

$i = i_1 + i_2 + i_3$

i

Classe edificio

(15)

(omissis)