

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA
LEGGE N. 865/71 IN FAVORE DELLA " "**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

duemilaquattro (

2004) in Pisa, nella Casa Comunale al vicolo del Moro n. 2.

Avanti a me Dott. _____, Notaio in Pisa, Distretto
Notarile di Pisa,

senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti,
d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- Arch. _____, nato a _____ il giorno

domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il
quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua
qualità di Dirigente del Servizio _____ del **COMUNE**
DI PISA (con sede in Pisa, codice fiscale 00341620508), per il
quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso
conferiti dall'art. 51, 3° comma Legge 142/90, così come
modificato dal T.U. degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267
del 18 agosto 2000, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale
dei Contratti del Comune di Pisa ed in ordine ad esecuzione
della deliberazione del
Comunale n.

del

detta deliberazione, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", chè ne formi parte integrante e sostanziale;

- la _____ con sede in _____, via _____, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa: _____, in persona di _____, nato a _____ il giorno _____, in qualità di _____ e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del _____ in data _____

il cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data _____

rep. n. _____

si allega al presente atto sotto la lettera "B", chè ne formi parte integrante e sostanziale.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Notaio sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono che:

---con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____

del _____

, esecutiva, è stato approvato il Piano di Zona del P.E.E.P.

denominato P.E.E.P. 2003 ed il relativo Regolamento per
l'assegnazione delle aree;

---con deliberazione del Consiglio Comunale n.

del

, esecutiva, è stato approvato il Piano Attuativo relativo
all'area di cui alla scheda n.

del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa;

---con atto da me Notaio ricevuto in data odierna, rep. n.

in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, è
stata stipulata, relativamente al suddetto Piano Attuativo, la
convenzione urbanistica per la realizzazione di opere di
urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri
concessori, con l'intervento del Comune stesso e di tutte le
parti interessate;

---le aree oggetto della presente convenzione, di proprietà
della " della superficie complessiva di mq.

catastali, sono individuate al Catasto Terreni del Comune di

Pisa nel foglio di mappa

dalle particelle

e confinano con:

salvo se altri;

---per la realizzazione dell'intervento citato la "

con sede in Pisa, d'ora in avanti nominata nel presente atto come "concessionario", intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/71 e di cui alle norme tecniche di attuazione degli interventi P.E.E.P..

Tutto quanto sopra premesso, da considerarsi e valere quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto appresso:

ART. 1

Il Comune di Pisa, come in premessa legalmente rappresentato, assegna alla " con sede in , qui per essa presente ed accettante il sig. , l'area facente parte del P.E.E.P. 2003, già di proprietà dello stesso concessionario, e più precisamente appezzamento di terreno della superficie di mq.

, individuato al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa dalle particelle rispettivamente di mq.

: il tutto come risulta dal tipo di frazionamento n.

del

, confinante con:

integrante e sostanziale.

ART. 3

La costruzione degli edifici sull'area oggetto della presente assegnazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente, nonché alle prescrizioni del Piano di Zona e del Piano Attuativo e comunque nel rispetto della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pisa;

**il concessionario si impegna ad eseguire le opere nel rispetto dei vincoli e dei tempi stabiliti dagli artt. 16, 42 e 43 della Legge n. 457/78, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle specifiche norme che regolano la concessione dell'eventuale finanziamento agevolato;

**le relative prescrizioni saranno inserite nella concessione edilizia;

**le opere realizzate in difformità saranno da ritenersi abusive per difetto di titolo ad ottenere la concessione;

**il Comune di Pisa si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo sulla rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alla concessione edilizia ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente autorizzate dallo

stesso Comune.

ART. 4

I lavori di costruzione dovranno avere inizio nei termini previsti dalla concessione edilizia e comunque entro un anno dalla data di stipula della presente convenzione ed essere ultimati entro il termine di validità fissato nella concessione edilizia entro il limite massimo di tre anni, salvo eventuale proroga di detto termine.

La concessione edilizia dovrà comunque essere richiesta entro 60 (sessanta) giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori verrà effettuato dai competenti uffici comunali.

ART. 5

Entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori il Comune verificherà l'assolvimento da parte del concessionario di tutti gli oneri previsti nella convenzione. In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui al precedente articolo 3. Su comunicazione obbligatoria dell'interessato, data con la massima tempestività, verrà effettuata dai funzionari comunali la verifica di rispondenza del fabbricato al progetto alle seguenti fasi:

1)- allo stacco delle strutture in elevazione;

2)- al solaio di copertura;

3)- a fabbricato ultimato.

ART. 6

A fronte degli obblighi assunti con la presente convenzione, il concessionario è esonerato dalla corresponsione della quota di contributo afferente alla concessione ad edificare di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione è determinato, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, e successive modificazioni, in misura pari al costo di realizzazione di dette opere.

Le parti danno atto che, con il già citato atto da me Notaio ricevuto in data odierna, rep. n.

il concessionario si è impegnato ad eseguire, unitamente agli altri operatori nell'ambito della scheda urbanistica di cui l'area fa parte, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dal concessionario stesso e verificato dalla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio comunale, opere ricadenti nel perimetro indicato nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera "....", stimate in via preventiva in Euro

L'attestazione dell'abitabilità relativa agli edifici di cui

alla concessione edilizia descritta all'art. 3 resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione ai miei rogiti in data odierna, rep. n.

ed alla cessione delle relative aree al Comune.

ART. 7

Prima del conseguimento dell'abitabilità è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati.

Nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto degli alloggi, questi non possono essere alienati o locati se non previa autorizzazione del Comune di Pisa, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Gli alloggi possono essere liberamente locati e/o trasferiti dopo tale data, e comunque una volta avveratasi la condizione di cui al primo capoverso del presente articolo.

Tenuto conto del disposto dell'art. 35 della Legge 865/1971, per l'intera durata della presente convenzione, gli alloggi debbono essere utilizzati, secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'acquisto o della locazione:

a) - abbia la cittadinanza italiana o risieda da almeno cinque anni in Italia e dimostri un'attività lavorativa stabile;

b) - nè il richiedente, nè il coniuge non legalmente separato siano titolari, nello stesso Comune, del diritto di proprietà su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;

Ai fini del requisito di cui alla precedente lettera b) è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, che, in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, dia un indice di affollamento non superiore a 1 e che non sia stato dichiarato igienicamente inadatto dall'autorità competente.

Ai fini della presente convenzione per la determinazione del nucleo familiare, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 96/96.

Il prezzo dei trasferimenti, anche successivi e il canone delle locazioni sono comunque determinati secondo quanto stabilito nei successivi artt. 9 e 10.

ART. 8

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. 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'art. 1341 del Codice Civile.

Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione comprendente le dette clausole sarà inviata dal venditore al Comune per lettera raccomandata entro 60 (sessanta) gg. da ogni trasferimento o gruppo di trasferimenti.

ART. 9

Il prezzo massimo di prima cessione o di assegnazione degli alloggi di cui trattasi non potrà superare il costo massimo per la realizzazione degli interventi costruttivi, aumentato della percentuale, comunque non superiore al 15% (quindici per cento), che sarà definita dal Comune per le spese promozionali e commerciali, gli oneri finanziari e l'utile riconosciuti all'operatore, diminuito dell'importo del contributo eventualmente concesso dalla Regione.

Il costo massimo, per i fini di cui al comma precedente, è aggiornato, nel periodo compreso tra il mese successivo a quello di stipulazione della presente convenzione ed il mese in cui è rilasciato l'attestato comunale di fine lavori, nella

misura della variazione ISTAT sul costo di costruzione per fabbricati residenziali; per il periodo compreso fra il mese successivo a quello in cui è rilasciato l'attestato di fine lavori e la scadenza della convenzione, il prezzo massimo è aggiornato, al termine di ciascun biennio, sulla base della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa al biennio precedente.

Il costo massimo dell'intervento è determinato dal Comune, nel rispetto del provvedimento adottato dalla Regione in attuazione del Decreto Ministro LL.PP. 05 agosto 1994, sulla base del piano finanziario e dell'apposita perizia presentati dal concessionario.

ART. 10

Gli alloggi costruiti potranno essere concessi in locazione; il canone di locazione non potrà superare, per la durata della convenzione, il 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo massimo o del valore massimo di assegnazione, aggiornato secondo i criteri di cui all'articolo precedente.

ART. 11

Per l'intera durata della convenzione, copia autentica dei contratti di alienazione, locazione ed assegnazione in proprietà o in godimento che abbiano per oggetto le abitazioni agevolate e dei contratti che comportino la costituzione o il trasferimento di diritti reali sulle medesime abitazioni,

dovrà essere inviata al Comune di Pisa, per lettera raccomandata, entro trenta giorni dalla stipulazione.

Il Comune accerterà i requisiti soggettivi del nuovo nucleo familiare nonché la conformità dell'atto o del contratto alle disposizioni che disciplinano l'intervento nel quale le abitazioni sono comprese ed alla convenzione comunale.

In caso di perdita dei requisiti di cui all'art. 7 la locazione si intenderà immediatamente risolta.

I contratti di locazione dovranno essere stipulati in forma scritta e dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e di cui agli artt. 7 e 10, con specifica approvazione per iscritto delle stesse ai sensi dell'art. 1341 c.c..

ART. 12

Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione comportano, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti sanzioni, salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

a) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art. 9 della presente convenzione, sarà applicata all'alienante una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;

b) in caso di inosservanza dei criteri fissati all'art. 10 per

la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale una penale pari a tre volte la differenza fra il canone annuo effettivo e quello dovuto;

c) in caso di mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 8 della presente convenzione, il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5% (cinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio, salvi ed impregiudicati i controlli dell'Amministrazione Comunale in merito alla legittimità del trasferimento e i conseguenti atti che si rendessero necessari;

d) in caso di mancato adempimento agli obblighi di cui all'art. 11 della presente convenzione, il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5% (cinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio;

e) in caso di inosservanza, da parte del concessionario dei divieti previsti dall'art. 7, commi 2 e 8 della presente convenzione, nonché del divieto di cedere gli alloggi a chi non abbia i requisiti previsti dalle lettere a), b) e c) dello stesso art. 7, sarà applicata al concessionario medesimo una penale pari al 25% (venticinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio;

f) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto di locare a chi non abbia i requisiti previsti dalle

lettere a), b) e c) dell'art. 7 della presente convenzione, sarà applicata al concessionario medesimo una penale pari a due annualità del canone di locazione.

Nei casi previsti sub a) ed e) del presente articolo, al concessionario sarà revocato per intero l'eventuale contributo, mentre nel caso sub b) detto contributo sarà revocato per metà.

Agli aventi causa inadempienti, nei casi di cui al comma precedente, sarà applicata una penale pari rispettivamente all'intero o alla metà del contributo stesso.

ART. 13

Il concessionario si obbliga a concedere in locazione al Comune di Pisa una percentuale pari al 10% (dieci per cento) della Superficie Lorda Utile complessiva degli alloggi di cui al presente intervento, con possibilità di sub-locazione in favore di soggetti individuati dall'Amministrazione comunale.

La disciplina del contratto di locazione, della durata minima di quattro anni rinnovabile per ulteriori quattro, sarà quella prevista dalla Legge n. 431/98 e dal relativo Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Pisa per quanto attiene alla determinazione del canone concertato.

*(eventuale)Il sig. _____, assegnatario singolo di porzione dell'area P.E.E.P., avente i requisiti di cui al precedente art.7, disponendo di una Superficie Utile Lorda per

la quale la percentuale del 10% non produce almeno un alloggio di mq.50, è esonerato dall'obbligo di cui al primo comma del presente articolo.

In tal caso, in luogo della disponibilità delle superfici da destinare all'affitto concordato, lo stesso sig. ha corrisposto, giusta ricevuta n. del rilasciata dalla Tesoreria Comunale, la somma di € , pari alla differenza tra il canone di affitto in regime di libero mercato e quello derivante dall'applicazione della legge n.431/98, per il periodo di otto anni.

Gli ulteriori alloggi possono essere locati, secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente a chi, all'atto della locazione, abbia i requisiti previsti dall'art. 7 della presente convenzione, con preferenza per i soggetti indicati dal Comune.

Prima del conseguimento dell'abitabilità è vietato locare in via definitiva gli alloggi realizzati.

ART. 14

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione su questioni oggetto di giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria, sono di esclusiva competenza del Foro di Pisa.

ART. 15

Le spese della presente convenzione e sua registrazione e

trascrizione sono a totale carico del concessionario, che richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge n. 865/71 e successive modificazioni (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dall'imposta ipotecaria).

Le parti richiedono l'applicazione dell'art. 66 comma 6 bis lettere a) e b) del D.L. 331/93, convertito in Legge 427/93 per l'esenzione dall'imposta di bollo e della registrazione degli allegati.

ART. 16

La presente convenzione ha validità per 30 (trenta) anni.

ART. 17

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma c.c., le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli

del presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio su

fogli per

facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano.