



COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA

Provincia di Bari

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO

Sessione Straordinaria

Seduta Pubblica

N° 52

OGGETTO: EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA – PRIMA CASA

L'anno **duemilasette** il giorno **quattordici** del mese di **dicembre** alle ore 18,00 e seguenti in Canosa di Puglia, nella sede comunale e nella sala delle adunanze aperta al pubblico, si è riunito in 1^a convocazione, sotto la **Presidenza** del Sig. **Pizzuto Michele** e con la partecipazione del Segretario Generale, **dott. Pasquale Mazzone**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dal **SINDACO**
e dai **CONSIGLIERI**:

Francesco Ventola

1. PIZZUTO	Michele	PRESIDENTE del CONSIGLIO	
2. DI PALMA	Nicola		
3. LOVINO	Fedele	17. DI SCISCIOLA	Roberto
4. DI VIRGILIO	Sabino	18. SINESI	Tommaso
5. CASIERI	Pasquale	19. D'AMBRA	Biagio
6. SPERANZA	Salvatore	20. MANTOVANO	Nicola
7. BUONO	Roberto	21. DI NUNNO	Saverio
8. MALCANGIO	Alfonso S.	22. PATRUNO	Giovanni
9. SIMONE	Salvatore	23. COLASANTE	Giovanni Battista N.
10. FORINO	Fernando	24. DI GIACOMO	Dario
11. SACCINTO	Lucia Mariacristina	25. DI MONTE	Antonio
12. CARACCILO	Gennaro	26. PRINCIGALLI	Vincenzo L.
13. PRINCIGALLI	Francesco	27. DI FAZIO	Pasquale
14. COLABENE	Vincenzo	28. BASILE	Pietro
15. D'AMBRA	Paolo	29. QUINTO	Giovanni
16. MATARRESE	Giovanni	30. MERAFINA	Gianfranco

Sono assenti i seguenti Consiglieri: Buono, Simone, D'AmbraP., D'Ambra B., Mantovano, Princigalli V., Basile, Quinto, Merafina e Di Monte.

Pertanto, i presenti sono **21** e gli assenti **10**.

Assistono alla seduta gli Assessori: Rosa – Vicesindaco, Casamassima, Di Giacomo, Marcovecchio, Pinnelli, Travisani, Scaringella e Vitrani.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Sindaco, Francesco Ventola, sulla scorta dell'istruttoria svolta dal Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive, ing. Mario Maggio:

PREMESSO CHE:

- **l'art. 9 della Legge n. 94 del 25.03.1982 – “LEGGE NICOLAZZI” così recita:**
 - ⇒ c1. - Per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, il contributo di cui all'[art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), è dovuto nella misura pari a quella stabilita per l'edilizia residenziale pubblica.
 - ⇒ c2 - Le caratteristiche delle abitazioni di cui al comma precedente devono rispondere ai requisiti dell'[art. 16, ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457](#). (art. 16 c.3. della Legge 457/78: La superficie massima delle nuove abitazioni *di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.*)
 - ⇒ c3. - L'accertamento della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione è affidato al comune sulla base dello stato di famiglia.
 - ⇒ c4. - La riduzione del contributo prevista dal primo comma del presente articolo è subordinata alla stipulazione con il comune di una convenzione mediante la quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora non vi adempia, decade dal beneficio ed il comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto.
 - ⇒ c5. - La convenzione deve essere trascritta, a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del Codice civile, a cura del comune ed a spese del concessionario.
- **l'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i. - “TESTO UNICO PER L'EDILIZIA” - così recita:**
 - ⇒ c1. - Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.
 - ⇒ c2. - Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

CONSIDERATO CHE:

- con delibera n. 95 del 04.04.1985 il C.C. ha approvato lo “SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE” per l’Edilizia Abitativa Convenzionata, ai sensi della L.R. 6/79 che recepiva la legge 10/77;
- con delibera n. 8 del 01.03.2007 il C.C. ha fissato, fra l’altro, i requisiti per l’edilizia residenziale pubblica che il soggetto richiedente e il proprio nucleo familiare devono possedere, stabilendo che:
 - ⇒ un soggetto sarà considerato non titolare del diritto di proprietà allorquando il bene sia in contitolarità per una quota indivisa inferiore al 50%. È comunque considerato titolare colui che sia contitolare del bene con altri soggetti appartenenti al proprio nucleo familiare e la quota indivisa detenuta sia superiore al 50%. Eventuali proprietà (piene o gravate da altrui diritti di usufrutto, uso o abitazione) o titolarità di diritti di usufrutto, uso o abitazione di alloggi e loro caratteristiche, riferite al nucleo familiare.
 - ⇒ per “ALLOGGIO ADEGUATO” alle esigenze del nucleo familiare si intende quello composto da un numero di vani utili, pari a quello dei componenti del nucleo familiare, esclusi accessori e cucina se di superficie inferiore a 20,00 m². Viene considerato inadeguato l’alloggio fino a vani 2, con superficie inferiore a 9,00 m² determinato dal rapporto tra la somma delle superfici nette delle camere da letto ed il numero dei componenti del nucleo familiare. È, inoltre, considerato inadeguato l’alloggio occupato da un portatore di handicap nel quale non sia possibile procedere all’abbattimento delle barriere architettoniche, come previsto dalla Legge n. 13/89 e dal D.M. 236/89 e s.m.i. Fanno eccezione ai suddetti limiti: i nuclei familiari formati da 1, 2 o 3 soggetti che possono aumentare di un vano utile l’alloggio, al fine di consentire a coloro che sono ancora *singles* ovvero giovani coppie ovvero, ancora, coppie con un solo figlio, la possibilità di incrementare la famiglia, senza l’onere di cambiar casa di frequente, in considerazione degli aumentati spazi per ciascun abitante.
 - ⇒ per “NUCLEO FAMILIARE” si intende la famiglia costituita da coniugi, figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affiliati con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo gli ascendenti, i discendenti e collaterali fino al terzo grado conviventi. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita risulti all’anagrafe ed abbia carattere di stabilità. La proprietà dell’abitazione da parte dei genitori non comporta il venir meno del requisito per i figli maggiorenni anche se *singles*. Le coppie di fatto, nella definizione indicata dal DPR 223/89 sono considerate alla stregua delle coppie sposate.

⇒ per “REDDITO” si intende la somma dell’ultimo imponibile IRPEF, dichiarato, da tutti i membri del nucleo familiare richiedente, con eccezione dei figli maggiorenni, i quali non concorrono alla formazione del reddito complessivo del nucleo familiare. Il reddito massimo dei richiedenti deve essere non superiore a € 40.147,42 (*dichiarazione dei redditi riferita all’anno 2005 salvo aggiornamenti ISTAT successivi*) così determinato secondo i criteri di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 1.8.95 n. 3825. La somma dell’ultimo imponibile IRPEF dichiarato, di ciascun convivente del nucleo familiare verrà diminuita di € 5.160,00 per ciascun figlio a carico, riducendo inoltre il risultato ottenuto del 40% per i redditi da lavoro dipendente.

DATO ATTO CHE:

- l’ottenimento del beneficio di cui al c.2 dell’art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i. si fonda sulla condizione che il richiedente e il proprio nucleo familiare debbano essere in possesso dei requisiti sopra citati (reddito non superiore ai limiti previsti, non possesso di alloggio idoneo, ecc.) e che le caratteristiche della abitazione a realizzarsi debbano rispondere ai requisiti di cui all’[art. 16, ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457.](#) (*la superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina*);
- il Settore Edilizia ed Attività Produttive ha predisposto uno schema di convenzione per l’edilizia abitativa “convenzionata” – 1^ Abitazione – di cui al comma 2 dell’art. 17 del DPR 380/2001, sulla base della convenzione tipo di cui all’art. 18 dello stesso DPR, nonché uno schema riepilogativo dei limiti massimi di costo dell’edilizia “agevolata” fissati dalla Regione e dei limiti dei prezzi di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata atteso che la L.R. n. 6/79 per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata prevede che il Costo della costruzione (Costo Base di costruzione Nuova Opera - C.B.N.) sia determinato di intesa tra Comune e concessionario sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell’edificio nonché del costo stabilito dalla Regione per gli interventi di edilizia convenzionata/agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;

UDITA la relazione del Sindaco e la relativa proposta;

VISTO il parere di regolarità tecnica espressa dal Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

VISTO il parere di conformità a norma dell’art. 97 comma 2 del D.Lgs n. 267/2000 espresso dal Segretario Generale;

VISTO il testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali di cui al D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO il vigente Statuto comunale;

ACCERTATO che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile;

AD UNANIMITÀ di voti espressi per alzata di mano dai 21 Consiglieri presenti in aula,

D E L I B E R A

APPROVARE le premesse e la relativa proposta che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

APPROVARE, per quanto in premessa indicato, l'unito "schema di convenzione per la PRIMA ABITAZIONE" e le note esplicative in esso riportate (**allegato A**), stabilendo che detta convenzione potrà essere stipulata qualora il richiedente e il nucleo familiare abbiano i requisiti previsti per l'ERP in premessa indicati e sempre che l'alloggio a realizzarsi abbia i requisiti di cui all'art. 16 [ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457](#);

STABILIRE CHE;

- ⇒ il costo base di costruzione (C.B.N.), conformemente al CBN fissato dalla Regione incrementato dell'aggiornamento ISTAT alla data del 30.06.2006, per **l'edilizia abitativa convenzionata** di cui all'art. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i. - giusto quanto riportato"- è pari ad €. 606,04/m² (**allegati "B" e "C"**);
- ⇒ il prezzo massimo di cessione degli alloggi, alla data del 30.06.2006, per **l'edilizia abitativa convenzionata** di cui all'art. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i., non potrà essere superiore a € **1.201,78/m²** oltre ad € 30,30/m² per impianto di riscaldamento con pannelli fotovoltaici, salvo quanto previsto dall'art. 18 c.3. DPR 380/2001 e s.m.i. per quanto riguarda il costo delle aree (*Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione*),

STABILIRE, altresì, che il prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio, di intesa con il concessionario, sarà determinato di volta in volta dal Dirigente del Settore Edilizia Privata, nei limiti stabiliti al precedente capoverso e delle percentuali riportate nell'allegato "C";

DARE ATTO che i suddetti prezzi sono suscettibile di periodiche variazioni in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione.

Parere tecnico ex art. 49 – comma 1 – D.Lgs. n. 267/2000: Favorevole
Il Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive
F.to Ing. Mario Maggio

Parere di conformità ai sensi dell'art. 97 – comma 2 – D.Lgs. n. 267/2000
Il Segretario Generale
F.to Dott. Pasquale Mazzone



Città di Canosa di Puglia
(Provincia di Bari)
Settore Edilizia ed Attività Produttive

Allegato "A" alla delibera di C.C. n. 52 del 14.12.2007

Il Segretario Generale
F.to Dott. Pasquale Mazzone

Il Presidente del Consiglio
F.to Avv. Michele Pizzuto

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

RELATIVA ALL'EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA

PRIMA ABITAZIONE

Ai sensi:

- ⇒ ***Legge n. 10/1977 art. 7 e 8***
- ⇒ ***Legge Regionale n. 6/1979 art. 37***
- ⇒ ***DL 23 gennaio 1982 n. 9 convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94 – art. 9***
- ⇒ ***DPR 380/2001 e smi art. 17 comma 2***

REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI CANOSA DI PUGLIA

(Provincia di Bari)

CONVENZIONE EDILIZIA

Rep. N°

L'anno _____ il mese _____ il giorno _____ (_____) innanzi a me dott. _____ Segretario Generale del Comune di Canosa di Puglia, senza l'intervento di testimoni, a cui le parti contraenti col mio consenso hanno espressamente rinunciato, si sono costituiti:

1. l'ing. _____ nato a _____ il _____ ed ivi residente in qualità di Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Canosa di Puglia, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale;
2. il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ alla via _____ n. ____ C.F. _____ il quale interviene in questo atto quale _____ (concessionario);

PREMESSO CHE:

- sul suolo ricadente in Catasto terreni al foglio n. _____ p.lla n. _____, è stato presentato un progetto per la realizzazione di un alloggio oltre alle pertinenze _____ adibite a _____;
- il Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive, con proprio provvedimento protocollo n. _____ del _____, notificato in data _____ ha determinato il rilascio del Permesso di Costruire, previo espletamento di alcuni adempimenti;
- il richiedente ha chiesto di poter stipulare apposita convenzione edilizia, ai sensi della Legge n. **art. 17 c. 2 DPR 380/2001 e smi** e, per gli effetti, di impegnarsi mediante la stipula di apposito atto di convenzione, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione, come in appresso determinati;
- l'art. 17, comma 2 del DPR 380/2001 e smi prevede che il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore
- l'accertamento della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente è affidato al Comune sulla base dello stato di famiglia

- il richiedente con apposita autocertificazione ha dichiarato che:

⇒ _____;
⇒ _____;
⇒ _____;
⇒ _____;

1. sull'area oggetto di intervento già esistono le opere di urbanizzazione;
ovvero
 2. sull'area oggetto di intervento dovranno essere realizzate a cura e spese del concessionario le opere di urbanizzazione primarie di cui all'allegato progetto costituito da:
 - a) relazione tecnica;
 - b) computo metrico estimativo;
 - c) grafici;
 - d) _____;
 - e) _____;
- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria che il concessionario deve realizzare a propria cura e spese, con cessione gratuita al Comune, ammonta ad € _____ IVA compresa e che a garanzia dell'esatto adempimento il concessionario ha stipulato idonea polizza fidejussoria in favore di questo Comune in data _____ con la Compagnia Assicurativa _____, polizza n. _____, per la durata di anni _____, con rinnovo tacito sino a liberatoria da parte del comune, per la somma complessiva di € _____;
 - **i contributi di costruzione (contributo sul costo di costruzione, contributo sul costo delle urbanizzazioni primarie, contributo sul costo delle urbanizzazioni secondarie) che il richiedente il Permesso di Costruire deve versare al Comune, sono stati determinati giusto nota del _____ prot. n. _____ dal Settore Edilizia ed Attività Produttive e sono stati rateizzati in quattro rate semestrali e precisamente:**

A) CONTRIBUTO SU COSTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- ⇒ la prima rata ammontante ad € _____ già pagata come da ricevuta n. _____ del _____ presso la tesoreria del Comune di Canosa di Puglia Banca _____;
- ⇒ la seconda rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;
- ⇒ la terza rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;
- ⇒ la quarta rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;

B) CONTRIBUTO SU COSTO URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- ⇒ la prima rata ammontante ad € _____ già pagata come da ricevuta n. _____ del _____ presso la tesoreria del Comune di Canosa di Puglia Banca _____;
- ⇒ la seconda rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;
- ⇒ la terza rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;
- ⇒ la quarta rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;

C) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE SUI LOCALI NON CONVENZIONATI

- ⇒ la prima rata ammontante ad € _____ già pagata come da ricevuta n. _____ del _____ presso la tesoreria del Comune di Canosa di Puglia Banca _____;
- ⇒ la seconda rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;
- ⇒ la terza rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;
- ⇒ la quarta rata ammontante ad € _____ da versare entro e non oltre il _____;

- che a garanzia del pagamento delle successive tre rate, sopra menzionate, il richiedente ha stipulato idonea polizza fidejussoria in favore di questo Comune in data _____ con la Compagnia Assicurativa _____, polizza n. _____, per la durata di anni _____, con rinnovo tacito sino a liberatoria da parte del comune per la somma complessiva di € _____;

- il contributo commisurato al costo di costruzione dell' alloggio, non sarà versato, giusto articolo 17 (L), comma 1, del citato D.P.R. n. 380/2001, modificato ed integrato con Decreto Legislativo n. 301 del 2002;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. _____ del _____, sono stati fissati i costi massimi ammissibili determinati periodicamente dalle regioni per gli interventi di edilizia agevolata, di cui alla Legge 457/78 e precisamente: costo base di costruzione (C.B.N.) € _____/m² e CT € _____/m²;
- con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato lo schema di convenzione e fissato il costo base di costruzione (C.B.N.) e il prezzo massimo di cessione degli alloggi, il tutto riferito al 30/06/2007;
- con lo stesso provvedimento è stato stabilito che il prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata sarà determinato di volta in volta dal Dirigente del Settore Edilizia Privata, nei limiti stabiliti dallo stesso provvedimento, di intesa con il concessionario, sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio:
- _____
- _____
- _____

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti costituite convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Le caratteristiche della abitazione sono:

- superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni pari a m² _____⁽¹⁾;
- superficie autorimessa o posto auto pari a m² _____;

Le caratteristiche costruttive minime e di rifinitura dell' alloggio, gli impianti igienico/sanitari, gli impianti elettrici, l'impianto di riscaldamento, ecc., sono di seguito riportati:

- ⇒ _____;
- ⇒ _____;
- ⇒ _____;
- ⇒ _____;

Articolo 2

Il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, è stabilito in € _____ (€/m² _____) al metro quadrato per la superficie complessiva (Sc) come appresso determinata ed è denominato costo totale dell'intervento Nuova opera (C.T.N.).

Tale prezzo è ricavato in base a:

A) costo della costruzione (Costo Base di costruzione Nuova Opera - C.B.N.) determinato di

(1): Devono rispondere ai requisiti **dell'art. 16, ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457**. (superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore, pena la decadenza dai benefici previsti, metri quadrati 95,00 oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.).Le superfici utili dell'alloggio vanno intese come superfici utili interne dell'alloggio con esclusione di ogni altro spazio esterno come logge, balconi, cantine, soffitte, autorimesse e simili.

intesa tra Comune e concessionario sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio nonché del costo stabilito dalla Regione per gli interventi di edilizia convenzionata- agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457: €/m² _____ già incremento per variazione ISTAT intervenuta per gli anni, per un totale complessivo del ____% del (C.B.N.), calcolato dall'ultimo aggiornamento effettuato dal Comune (30/06/2006 di cui alla Delibera di C.C. n. _____ del _____), alla data di stipula della presente convenzione;

- B) polizza assicurativa postuma decennale a favore dell'acquirente a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi alla ultimazione (art. 4 D.Lgs 20/06/2005 n. 122) pari al 2% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato (*la stessa va calcolata se il concessionario si impegna a stipulare tale polizza*);
- C) adozione di un piano di qualità e programma di manutenzione con uso di particolari materiali e tecnologie aventi maggiore durabilità nonché assenza di manutenzione a carico degli acquirenti per un periodo di tempo di almeno anni *tre* dalla ultimazione lavori, pari al ____% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato (*max 10% e precisamente: 3% se il concessionario si impegna di attuare un programma di manutenzione della durata minima di anni 3 dalla ultimazione lavori; max 7% se la qualità dei materiali e le caratteristiche costruttive impiegate nell'edificio sono superiori a quelli minimi previsti per l'ERP*);
- D) miglioramento del comfort ambientale, sotto l'aspetto acustico e igrometrico, nonché allestimento del locale ingresso e ascensore con materiali più durevoli, ecc., pari al ____% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato; (max 3% se le caratteristiche costruttive impiegate, sotto l'aspetto del comfort ambientale e sotto l'aspetto acustico e igrometrico nell'edificio sono superiori a quelli minimi previsti per l'ERP);
- E) costo delle aree, determinato ai sensi dell'ex commi primo e terzo dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 attuale art. 18 del DPR 380/01 nella misura del 20% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato (*20% salvo quanto previsto dall'art. 18 c.3 DPR 380/2001*)⁽²⁾;
- F) costo delle opere di urbanizzazione primarie e contributo dovuto al Comune sul costo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, a carico del concessionario nella misura prevedibile del _____ % del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato (*dal 2% al 10% max in rapporto agli effettivi costi che il concessionario deve sopportare per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e dei contributi dovuti al comune per urbanizzazioni primarie e secondarie*);
- G) oneri di prefinanziamento, finanziamento, rimborso spese tecniche e generali, I.V.A. ed altri oneri di qualsiasi genere nella misura prevedibile di € _____ al metro quadrato, così determinati:
- oneri per prospezioni geognostiche e geotecniche, pari al 2% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato;*
 - oneri per rimborso maggior costo per costruzioni in zona sismica S9, pari al 6% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato;*
 - oneri per particolari condizioni quali tipologie alloggi e fondazioni onerose, pari al _____% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato (dal 2% al 10% in rapporto alle tipologie edilizie degli alloggi e al tipo di fondazione);*
 - oneri per spese tecniche e generali, compreso accatastamenti, frazionamenti, onorari per sicurezza e quant'altro, pari al 12% del costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) = € _____*

⁽²⁾ art. 18 c.3. dpr 380/2001: *Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione*);

- _____ al metro quadrato;
- e) oneri per imprevisti, nella misura prevedibile del 10% del costo base di costruzione (C.R.N.) = € _____ al metro quadrato;
 - f) oneri di prefinanziamento, finanziamento, preammortamento e ammortamento, nonché altre spese e oneri di qualsiasi genere nella misura prevedibile del 10% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato;
 - g) oneri per adozione di tecnologie fruenti di energia solare negli impianti di riscaldamento, nella misura del 5% del costo base di costruzione (C.B.N.) = € _____ al metro quadrato.

Ai fini del calcolo del prezzo di cessione dell'alloggio (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie utile abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze (cantinole, depositi, posti auto, balconi, verande, logge ecc.).

Il prezzo iniziale di cessione, stabilito nella presente convenzione, è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della presente convenzione, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello zero virgola cinquanta per cento (0,50%) annuo nei primi dieci anni e dell'uno per cento (1%) annuo nei successivi. Durante il periodo di validità delle presente convenzione, i negozi di compravendita successivi al primo, rimangono anch'essi assoggettati al regime previsto dal presente articolo.

Articolo 3

Il canone di locazione viene determinato nella misura del tre per cento (3%) del prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata dalle leggi dello stato. Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

Articolo 4

I lavori di costruzione dell'edificio devono avere inizio ed essere ultimati entro il periodo di validità del Permesso di Costruire. Gli stessi si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione e ultimati alla data della relativa dichiarazione del direttore dei lavori. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi agli edifici potranno essere prorogati, a richiesta della ditta, per comprovati motivi di necessità o forza maggiore.

Articolo 5

Il Comune si riserva di effettuare controlli e verifiche durante il corso dei lavori al fine di accertare, nel rispetto delle vigenti norme in materia, la conformità degli elementi progettati, delle tipologie e delle caratteristiche costruttive. I provvedimenti conseguenti ad eventuali rilievi dovranno essere notificati dal Comune al titolare del Permesso di Costruire, entro dieci giorni dall'accertamento e dovrà essere fissato un congruo termine per l'adeguamento.

Articolo 6

Non è consentita la locazione dell'alloggio di cui alla presente convenzione prima del rilascio del certificato di **agibilità**. In caso di inosservanza di tale pattuizione, la parte richiedente sarà tenuta al pagamento di una penale di un canone semestrale di locazione.

La parte richiedente è tenuta al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i., in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione, circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione dell'alloggio. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente (art. 18 comma 5 del DPR 380/2001 e smi).

Articolo 7

Il sig. _____ si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di **almeno sette anni** dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di inadempienza lo stesso decade dal beneficio ed il comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al saggio ufficiale dello sconto.

La durata della validità della presente convenzione, nella parte riguardante le norme circa la vendita e la locazione degli alloggi, **è fissata in anni venti dalla data della stipula.**

Articolo 8

Il Concessionario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria mancanti giusto progetto allegato sotto la lett. ____ nonché a cedere gratuitamente al Comune, alla ultimazione lavori, le aree pubbliche riportate nella planimetria allegata sotto la lett. ____.

Articolo 9

Con il presente atto, il richiedente dichiara di asservire al costruendo fabbricato, come da progetto già approvato, l'intera superficie del suolo pari a metri quadrati ____ catastali – particella n. ____ del foglio n. ____, così come raffigurato nella planimetria che sottoscritta dalle parti, si allega a questo atto sotto la lettera “ ____”, nonché di assoggettare a vincolo a parcheggio privato pertinenziale parte del piano _____ del costruendo fabbricato per metri quadrati ____, così come raffigurati nella planimetria che sottoscritta dalle parti, si allega a questo atto sotto la lettera “ ____”.

Articolo 10

La presente convenzione sarà trascritta a cura del Comune di Canosa di Puglia e a spese del richiedente il Permesso di Costruire.

Articolo 11

Tutte le spese di qualsiasi natura e genere dipendenti da questo atto sono a totale carico del richiedente.

Si richiedono le agevolazioni di cui all'art. 20 della Legge n. 10 del 28.01.1977, che richiama il DPR 29 settembre 1973 n. 601 art. 32.

Canosa di Puglia, _____

Il Concessionario

Comune di Canosa di Puglia
Il Dirigente del Settore Edilizia ed Attività Produttive

Il Segretario Generale
Dott. _____

Note esplicative allegate allo schema di convenzione tipo relativa all'edilizia abitativa convenzionata per prima abitazione

A) Caratteristiche costruttive minime e di rifinitura dell'alloggio ERP

1. Pavimentazione: in ceramica non inferiore alla seconda scelta posti in opera con idonei collanti e sigillati nelle fugature;
2. Zoccolatura: battiscopa in ceramica in tutti gli ambienti per un'altezza minima di cm 8;
3. Rivestimento: in tutte le pareti dei bagni e delle cucine, per un'altezza minima di cm150, in piastrelle di ceramica non inferiore alla seconda scelta;
4. Impianto elettrico sottotraccia con interruttori e prese incassati e con almeno due punti luce di qualsiasi tipo e numero due prese per ogni ambiente eseguito con materiale idoneo e secondo le norme vigenti in materia, compreso interruttori di protezione e controllo;
5. Impianto idrico sottotraccia con tubazioni idonee secondo le vigenti norme;

6. Rubinetteria cromata del tipo medio;
7. Scarichi di bagni e cucina in tubazioni di idoneo diametro appositamente ventilate e sifonate, il tutto secondo norma;
8. Infissi interni con porte tamburate, con mostre e contromostre complete di sottoincasso, incasso ecc. , lucidate e complete di maniglie di tipo medio in ottone;
9. Infissi esterni in abete di prima scelta pitturati, completi di vetro camera, maniglie, serramenti d'uso e serrande avvolgibili in plastica pesante;
10. Ringhiere in ferro lavorato complete di pitturazione del peso medio di kg. 20/ml;
11. Gradini rivestiti in segato da cm 3 per le pedate e da cm due 2 per le alzate;
12. Intonaco esterno del tipo plastico;
13. Massetto per pendio in argilla espansa ricoperto con guaina e pavimentazione in mattoni di cemento e scaglie di pietra unicolori;
14. Tamponature esterne rispondenti alle norme per il consumo energetico (Legge 10/91 e s.m.i.);
15. Tramezzature interne in forati di argilla dello spessore di cm 8;
16. Impianto di riscaldamento a termosifoni proporzionato per ottenere nelle singole abitazioni almeno 18° C interni con temperatura esterna corrispondente a 0° C, il tutto conforme alle norme vigenti in materia;
17. Intonaco interno civile liscio;
18. Pezzi igienico sanitari di colore bianco in vetrochina e vasca in ghisa smaltata.

Le predette caratteristiche sono da ritenersi come minime di rifinitura.

B) Requisiti del concessionario (delibera di C.C. n. 8/2007)

1. **per "ALLOGGIO ADEGUATO"** alle esigenze del nucleo familiare si intende quello composto da un numero di vani utili, pari a quello dei componenti del nucleo familiare, esclusi accessori e cucina se di superficie inferiore a 20,00 m2. Viene considerato inadeguato l'alloggio fino a vani 2, con superficie inferiore a 9,00 m2 determinato dal rapporto tra la somma delle superfici nette delle camere da letto ed il numero dei componenti del nucleo familiare. è, inoltre, considerato inadeguato l'alloggio occupato da un portatore di handicap nel quale non sia possibile procedere all'abbattimento delle barriere architettoniche, come previsto dalla Legge n. 13/89 e dal D.M. 236/89 e s.m.i.
Fanno eccezione ai suddetti limiti: i nuclei familiari formati da 1, 2 o 3 soggetti che possono aumentare di un vano utile l'alloggio, al fine di consentire a coloro che sono ancora *singles* ovvero giovani coppie ovvero, ancora, coppie con un solo figlio, la possibilità di incrementare la famiglia, senza l'onere di cambiar casa di frequente, in considerazione degli aumentati spazi per ciascun abitante.
2. **per "NUCLEO FAMILIARE"** si intende la famiglia costituita da coniugi, figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affiliati con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo gli ascendenti, i discendenti e collaterali fino al terzo grado conviventi. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita risulti all'anagrafe ed abbia carattere di stabilità. La proprietà dell'abitazione da parte dei genitori non comporta il venir meno del requisito per i figli maggiorenni anche se *singles*. Le coppie di fatto, nella definizione indicata dal DPR 223/89 sono considerate alla stregua delle coppie sposate.
3. **per "REDDITO"** si intende la somma dell'ultimo imponibile IRPEF, dichiarato, da tutti i membri del nucleo familiare richiedente, con eccezione dei figli maggiorenni, i quali non concorrono alla formazione del reddito complessivo del nucleo familiare. Il reddito massimo dei richiedenti deve essere non superiore a € 40.147,42 (*dichiarazione dei redditi riferita all'anno 2005 salvo aggiornamenti ISTAT successivi*) così determinato secondo i criteri di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. 1.8.95 n. 3825. La somma dell'ultimo imponibile IRPEF dichiarato, di ciascun convivente del nucleo familiare verrà diminuita di € 5.160,00 per ciascun figlio a carico, riducendo inoltre il risultato ottenuto del 40% per i redditi da lavoro dipendente.

Eventuali proprietà (piene o gravate da altrui diritti di usufrutto, uso o abitazione) o titolarità di diritti di usufrutto, uso o abitazione di alloggi e loro caratteristiche, riferite al nucleo familiare. Un soggetto sarà considerato non titolare del diritto di proprietà allorquando il bene sia in contitolarità per una quota indivisa inferiore al 50%. È comunque considerato titolare colui che sia contitolare del bene con altri soggetti appartenenti al proprio nucleo familiare e la quota indivisa detenuta sia superiore al 50%.

Dichiarazione Sostitutiva

di atto notorio ai sensi dell'art. 47 e 76 del DPR 445/2000

Il/La sottoscritto/a _____ residente in _____ alla via _____ n. _____ Codice Fiscale n. _____, con riferimento alla richiesta di permesso di Costruire inoltrata in data _____

Consapevole delle sanzioni amministrative (che prevedono la decadenza dai benefici) e penali in caso di dichiarazioni mendaci, giusto quanto previsto dall'art. 47 e 76 del DPR 445/2000,

DICHIARA

- a) di essere nato/a a _____ il _____;
- b) di essere residente nel comune di _____ alla via _____ n. _____;
- c) di essere cittadino italiano;
- d) che il proprio stato civile è:
 - ⇒ *CONIUGATO* dal _____
 - ⇒ *NUBILE/CELIBE*
 - ⇒ *CONVIVENTE* dal _____
- e) che la composizione del proprio nucleo familiare è :

_____ nato a _____ il _____ moglie/marito

_____ nato a _____ il _____ figlio

_____ nato a _____ il _____ figlio

_____ nato a _____ il _____ figlio

(fanno, altresì, parte del nucleo gli ascendenti, i discendenti e collaterali fino al terzo grado)

- f) che il reddito da lavoro dipendente (imponibile IRPEF) del proprio nucleo familiare nell'anno 200__ è stato di € _____;
- g) che il reddito da lavoro autonomo (imponibile IRPEF) del proprio nucleo familiare nell'anno 200__ è stato di € _____;
- h) che il proprio nucleo familiare non ha alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia;
- i) di non essere titolare di diritto di proprietà (piene o gravate da altrui diritti di usufrutto, uso o abitazione);
- j) che il sottoscritto e il proprio nucleo familiare non ha acquistato la proprietà o ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di una casa costruita con il contributo finanziario pubblico;
- k) che il sottoscritto e il proprio nucleo familiare non ha mai usufruito di altre agevolazioni per la costruzione o acquisto della prima abitazione.

Canosa di Puglia, _____

Firma _____

Si allega :

1. dichiarazione sostitutiva reddito complessivo nucleo familiare;
2. fotocopia codice fiscale;
3. fotocopia documento di riconoscimento.

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA REDDITO COMPLESSIVO
DEL NUCLEO FAMILIARE**
(Nucleo Familiare risultante dall'Anagrafe)

Cognome	Nome	PARENTELA	Reddito ANNO 200__ imponibile IRPEF	
			da lavoro autonomo	da lavoro dipendente
		richiedente		
		Moglie/marito		
		Figlio		
		padre		
		madre		
		convivente		
		convivente		

(fanno, altresì, parte del nucleo gli ascendenti, i discendenti e collaterali fino al terzo grado)

Firma _____

Allegato "B" alla delibera di C.C. n. 52 del 14.12.2007

LIMITI MASSIMI DI COSTO EDILIZIA AGEVOLATA FISSATI DALLA REGIONE									
			Delibere regionali					incremento ISTAT dal 5/5/2003 sino 30/06/2006	costi reali al 30/6/2006
			% MAX	Delib. G.R. 12/11/1996 e 27/12/96	Delib. G.R. 28/12/2000	Delib. G.R. 05/05/2003	incremento ISTAT sino all'aprile 2006 calcolato provvisoriamente dalla regione		
COSTO BASE Nuova Opera	CBN		€ 464,81	€ 516,00	€ 545,00	9%	€ 594,00	11,20%	€ 606,04
QUALITA' AGGIUNTIVA									
polizza assicurativa postuma decennale a garanzia rischi	2,0%	CBN	€ 10,32	€ 10,90			€ 11,88		
Piano di qualità e manutenzione	10,0%	CBN	€ 51,60	€ 54,50			€ 59,40		
miglioramento confort ambientale	3,0%	CBN	€ 15,48	€ 16,35			€ 17,82		
Costo Realizzazione Tecnica Nuova Opera	CRN		€ 594,00	€ 627,00			€ 683,00		€ 697,22
ONERI COMPLEMENTARI									
spese tecniche di progettazione, D.L., collaudi ecc.	12,0%	CRN	€ 71,28	€ 75,24			€ 81,96		
Imprevisti	10,0%	CRN	€ 59,40	€ 62,70			€ 59,40		
acquisizione aree e urbanizzazioni	15,0%	CBN	€ 77,40	€ 81,75			€ 89,10		
prospezioni geologiche ed indagini archeologiche	2,0%	CBN	€ 10,32	€ 10,90			€ 11,88		
zona sismica S12	10,0%	CBN	€ 51,60	€ 54,50			€ 59,40		
particolari condizioni quali tipologie e fondazioni	10,0%	CBN	€ 51,60	€ 54,50			€ 59,40		
SOMMANO			€ 915,60	€ 966,59			€ 1.044,14		€ 1.074,85
Costo Totale Nuova Opera fissato dalla Regione	CTN		€ 904,00	€ 954,00			€ 1.040,00		

N.B.: le variazioni ISTAT vanno da Giugno a Giugno dell'anno successivo.
 La delibera di G.R. 449 del 4/4/2006 precisa che l'incremento valutato del 9% non è definitivo in quanto da Giugno 2005 ad Aprile 2006 ha fissato l'aggiornamento ISTAT in modo forfettario pari allo 0,8%. Ha precisato che da giugno 2003 a giugno 2004 la variazione è del 4,4%; da giugno 2004 a giugno 2005 la variazione è del 3,8% per un totale del 8,2%; poi ha stabilito in via forfettaria lo 0,8% anche per il periodo giugno 2005 ad APRILE 2006. IN REALTA' la variazione ISTAT dal giugno 2005 al giugno 2006 è stata del 3,0% per cui la variazione totale ISTAT dal giugno 2003 al giugno 2006 è stata del 11,2%.

Allegato "C" alla delibera di C.C. n. 52 del 14.12.2007

PREZZI DI CESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA art. 17 e 18 del DPR 380/2001				
		% max	Prezzo MAX	
			al 30/06/2006	
COSTO BASE Nuova Opera	CBN		€ 606,04	
QUALITA' AGGIUNTIVA				
polizza assicurativa postuma decennale a garanzia rischi	2,0%	CBN	€ 12,12	
Piano di qualità e manutenzione con uso di particolari materiali e tecnologie aventi maggiore durabilità, nonché assenza di manutenzione a carico dell'Acquirente per un periodo di almeno 3 anni, per uso di materiale di rifinitura superiore a quelli minimi previsti per l'ERP	10,0%	CBN	€ 60,60	
miglioramento confort ambientale: miglioramento aspetti acustici e igrometrici; allestimento del locale ingresso e ascensore con materiali più durevoli, opportuni arredi ecc.	3,0%	CBN	€ 18,18	
Costo Realizzazione Tecnica Nuova Opera	CRN		€ 696,95	
ONERI COMPLEMENTARI				
spese tecniche di progettazione, D.L., collaudi, frazionamenti, accatastamenti ecc. nonché spese tecniche per la sicurezza in fase progettuale ed esecutiva	12,0%	CRN	€ 83,63	
acquisizione aree. (Resta fermo quanto previsto dall'art. 18 c. 3 del DPR 380/2001).	20,0%	CBN	€ 121,21	
Costo opere di urbanizzazioni primarie a carico del concessionario + oneri dovuti al comune per urbanizzazioni primarie e secondarie	10,0%	CBN	€ 60,60	
prospezioni geologiche ed indagini archeologiche	2,0%	CBN	€ 12,12	
zona sismica S9	6,0%	CBN	€ 36,36	
particolari condizioni quali tipologie alloggi e fondazioni.	10,0%	CBN	€ 60,60	
Imprevisti	10,0%	CRN	€ 69,69	
oneri di prefinanziamento e finanziamento, nonché altre spese e oneri a carico del concessionario	10,0%		€ 60,60	
SOMMANO	CTN		€ 1.201,78	al mq.
impianto di riscaldamento con pannelli fotovoltaici	5,0%	CBN	€ 30,30	
			€ 1.232,08	