



**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

#### **ALLEGATO 4C**

*Schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo (L. 10/1977, art.7, 4° comma e successive modifiche) con firme autenticate da notaio, registrato e trascritto ai RR.II.*

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO DI CUI AL 4° COMMA, ART.7, DELLA LEGGE 28.01.1977 N.10 e s.m.

Il sottoscritto.....; c.f.....; residente in .....Via ..... n. ...., denominato nel seguito concessionario;

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 e successive modifiche, in data..... prot. gen. n.....;

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

- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

#### **si obbliga**

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

1) Il sottoscritto si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo approvata dal Comune di Ravenna, in data....., con deliberazione n.....(allegata alla presente e qui integralmente richiamata) e dà atto di conoscere le sanzioni relative.

2) Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia n..... P.G. ...., e comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione ed, in particolare, al punto 7 dell'allegato A alla delibera comunale di approvazione delle modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione per il rilascio di concessioni edilizie n. .... del .....

Tali alloggi saranno adibiti esclusivamente a residenza permanente, e/o per utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) da concordarsi con il Comune, rimanendo in ogni caso escluse le residenze turistiche.

Gli alloggi e le parti comuni degli edifici saranno inoltre conformi alla vigente normativa sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n. 13/1989 e D.M. n. 236/1989), oltre a quanto indicato all' art. 11 della convenzione-tipo.

Le caratteristiche di finitura degli alloggi non saranno tali da collocare gli stessi fra le abitazioni di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 e s.m..

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

Le modifiche agli alloggi, che dovessero eventualmente intervenire durante il periodo di validità del presente atto, dovranno essere precedute da apposita concessione edilizia e comporteranno la stipula di nuovo atto ad integrazione del presente, salvo variazioni della superficie utile e/o della superficie non residenziale contenute nella tolleranza del  $\pm 2\%$ , che si considerano influenti. Tali modifiche dovranno in ogni caso essere conformi alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di superficie degli alloggi di cui sopra e mantenere la destinazione d'uso residenziale.

Le modifiche non conformi costituiscono inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto e ne comportano l'annullamento per colpa del concessionario e l'applicazione delle sanzioni previste dall'ultimo capoverso dell'art. 14 della convenzione-tipo.

3) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77 e del punto 6.1 della deliberazione comunale n. .... del ....., al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, ammonta a L./euro ..... ed è costituito dalle seguenti voci:

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

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

(oppure):

-in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, (su richiesta specifica del concessionario ed anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente);

(oppure):

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



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

(oppure):

lire/euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato, in base ai progetti presentati, da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;(\*);

- c) lire/euro ..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. 32561/169 del 30.07.1998;
- d) lire/euro ....., per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 15% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

- 4) Il prezzo di cessione degli alloggi di cui al presente atto d'obbligo, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 per la superficie complessiva Sc, è determinato in L./euro..... al mq di Sc. Nel caso l'edificio convenzionato comprenda più alloggi con caratteristiche intrinseche diverse, detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione al mq., al netto del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione, non è superiore al valore fissato al punto 7 dell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1663 del 17/07/1996, aggiornato con frequenza annuale sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione dei fabbricati residenziali (il valore fissato dalla delib. di G.R. n.1663 per la provincia di Ravenna è pari a L. 1.900.000 al mq. (Euro 981,27/mq.) riferito al 1 giugno 1994; sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT tra il 1/06/1994 ed il 31/05/1999 il valore, riferito al 1 giugno 1999, è aggiornato a L. 2.080.930 al mq. (Euro 1074,71/mq.)).

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente punto 3.

Qualora i negozi di compravendita avvengano in corso d'opera o comunque prima che gli alloggi abbiano i requisiti necessari per il rilascio dell'abitabilità, il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato con riferimento ad una parte percentuale del costo di costruzione indicato al punto b) del precedente art. 7, rapportata alle opere effettivamente realizzate al momento della stipula della compravendita. In difetto di accordo tra le parti interessate alla compravendita sulla misura della variazione percentuale, il giudizio potrà essere rimesso ad un terzo scelto d'intesa tra le parti stesse. In difetto d'intesa, gli interessati potranno rivolgersi al Comune che richiederà al Presidente del Tribunale competente territorialmente la nomina di un Perito, scelto tra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice; le spese relative saranno in ogni caso a carico delle parti interessate alla compravendita.

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

- 6) Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4,5% (\*\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art.8 della convenzione-tipo ed aggiornato ai sensi dell'art.9 della medesima.

- 7) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria (*esclusivamente in relazione ai punti 1 e 2 seguenti che sono da eliminare se le ipotesi non ricorrono*):

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

- 8) Considerato che l'edificio oggetto della presente convenzione contiene un numero di alloggi pari o superiore a 10, un alloggio ogni 10, collocato al piano terra, o comunque ai piani inferiori dell'edificio, avrà le caratteristiche di accessibilità previste dalla Legge n. 13/1989 e relativo D.M. n. 236/1989; soggetti portatori di handicap avranno diritto di precedenza nell'acquisto/locazione di tali alloggi rispetto ad altri soggetti richiedenti. (*capoverso da eliminare se il numero di alloggi è inferiore a 10*)



## COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- 9) Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per la durata di anni 20 (venti) e cioè fino al ....., e sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del sottoscritto.
- 10) Il sottoscritto da atto che ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 della convenzione-tipo e ai precedenti punti 4, 5 e 6 nel corso del periodo di validità del presente atto è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art.8, comma 5 della legge 28/1/77, n. 10.  
L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dal presente atto non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1 dell'articolo 14 della convenzione-tipo, determinano di diritto la risoluzione integrale del presente atto.  
Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art.3 della L.28/1/77, n. 10 è dovuto nella misura calcolata con riferimento al momento del rilascio della concessione edilizia convenzionata ed è maggiorato, a titolo di penale, secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge 47/85, con riferimento al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, oltre agli interessi legali.
- (\*) Delibera CER 4/11/93, punto 4.
- (\*\*) La percentuale, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza, è determinata con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 2329 del 9/12/1997, e potrà essere aggiornata o modificata in relazione ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

data,.....

In fede

allegati n.