



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina

EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA - IMPIANTI SPORTIVI - LAVORI PUBBLICI - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - CA

COPIA

Registro Generale N. 199 del 21/05/2015
Registro di Settore N. 28 del 21/05/2015

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DI SERVIZIO

OGGETTO :

Convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/01 - pratica edilizia n. 9919 - adesione all'istanza prot. 4877 del 22.04.2015.

- **VISTO** il provvedimento formale di incarico di Posizione Organizzativa, Decreto Sindacale del 04/03/2014 n. 7 con cui veniva nominato l'arch. Claudia ROMAGNA quale Responsabile del Servizio 3.1 nell'ambito del Dipartimento 3 – Tecnico, nonché il Decreto del Commissario Prefettizio n.1 del 16/03/2015 di conferma nell'incarico;
- **DATO ATTO** che con Decreto del Presidente della Repubblica del 25 marzo 2015 il Consiglio Comunale di Priverno (Latina) è sciolto (Art. 1) e il Dott. Andrea Polichetti è nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari, a norma di legge, conferendo altresì al predetto Commissario i poteri spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta ed al Sindaco (Art. 2);
- **RILEVATO** che gli adempimenti principali del Responsabile del Procedimento sono quelli disciplinati dall'art. 5 e 6 della L. n. 241 del 1990 "Nuove Norme sul procedimento amministrativo" e successive modifiche ed integrazioni;
- **VISTA** l'istruttoria favorevole prot. n. 474 del 23.04.2014 al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di due fabbricati per civile abitazione, relativa al fascicolo edilizio n. 9919;
- **RILEVATO** che per il rilascio del suddetto titolo abilitativo il concessionario CORRADO COSTRUZIONI s.r.l. con nota del 22.04.2015 prot. 4877 ha comunicato, ai fini del relativo contributo di costruzione, di voler stipulare una convenzione con questo Ente ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. ;
- **RITENUTO** necessario procedere all'atto consequenziale su richiesta del suddetto concessionario;
- **VISTO** lo schema di convenzione predisposto dal Notaio Paolina Gentile, allegato alla presente;
- **VISTO** il D.L. vo n° 267 del 18.08.2000 ss.mm.ii.;
- **VISTA** la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e ss.mm.ii.;
- **VISTO** il Regolamento comunale per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;
- **VISTI** lo statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;

- **VISTO** il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 – T.U.EE.LL. e ss.mm.ii.;
- **TANTO PREMESSO**, ed attese le proprie competenze,

DETERMINA

- 1) **CHE** le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) **DI ADERIRE** alla richiesta di stipula della convenzione allegata alla presente il cui schema è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 29.04.2010;
- 3) **DI PRECISARE** che in caso di risoluzione anticipata della suddetta convenzione saranno dovuti gli interessi legali maturati all'atto della richiesta;
- 4) **DE DEMANDARE** alla stipula della stessa il responsabile del Servizio 3.1.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3.1

f.to **arch. Claudia Romagna**

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA E

CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI, AI SENSI DELL'ART.18 DEL

DPR 380/2001

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese di maggio dell'anno duemilaquindici.

MAGGIO 2015

In **Priverno (Latina)**, alla Piazza Giovanni XXIII, presso la casa comunale.

Innanzi a me **Paolina Gentile**, notaio in **Priverno**, con studio ivi alla via delle Ninfee n. 1, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del distretto di Latina,

SONO PRESENTI

- **ROMAGNA Claudia** nata a Roma il 9 agosto 1971, domiciliata per la carica ove appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di **RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3.1 e LEGALE RAPPRESENTANTE** del:

- 1) **"COMUNE DI PRIVERNO"** con sede in Priverno (Latina), Piazza Giovanni XXIII

- Codice Fiscale **80005330594**, nominata tale ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico degli Enti Locali, giusto decreto sindacale del giorno 04.03.2014 n. 7 e decreto del commissario prefettizio n. 1 del 16.03.2015 di conferma della nomina

che in copia conforme all'originale

si allega al presente sotto la lettera "A"

- **VALENTI David** nato a Priverno il giorno 2 gennaio 1970 e residente ivi alla Via Gaetano Ferraioli n. 3;

il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale **Amministratore Unico e Legale Rappresentante** della società:

2) "**CORRADO COSTRUZIONI S.R.L.**", con sede in Priverno alla Via Gaetano Ferraioli n. 3, ove domicilia per la carica, capitale sociale di **Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato**, iscritta al Registro delle Imprese di Latina con il numero di iscrizione **02286490590**, al **Repertorio Economico Amministrativo** con il n. **159713**, **Codice fiscale e P.iva 02286490590**, in forza dei poteri conferitigli dalla legge e dallo statuto sociale vigente.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che la società **CORRADO COSTRUZIONI S.R.L.** ha presentato al Comune di Priverno istanza per ottenere la concessione edilizia in data 15 marzo 2013 protocollo numero 4729 (pratica edilizia n. 9911) relativa alla costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione da realizzarsi, a cura e spese, della società medesima sulle aree site nel **Comune di Priverno (Latina), località**

"**Osteria dei Pignatari**", su parte delle quali oggi insiste un piccolo manufatto che dovrà essere demolito e precisamente:

1) appezzamento di terreno, di natura edificabile, privo di fabbricati, della complessiva superficie catastale di are 22 (ventidue) e centiare 83 (ottantatré), confinante nell'insieme con:

- strada;
- particelle 726 e 988;
- particelle 215, 673, 1347, 668, 667 e 402.

Riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Priverno**, foglio 33, p.lle:

- 675, a. 4, ca. 38, **seminativo arborato**, cl. 2, R.D. 3,51, R.A. 3,62;
- 216, a. 12, ca. 30, **seminativo arborato**, cl. 2, R.D. 9,85, R.A. 10,16;
- 934, a. 6, ca. 15, **seminativo arborato**, cl. 2, R.D. 4,92, R.A. 5,08;

2) locale magazzino posto al piano terra, della superficie di metri quadrati 28 (ventotto), con circostante corteo esclusiva, il tutto tra coperto e scoperto di metri quadrati 410 (quattrocentodieci), **confinante nell'insieme con:**

- particella 675;
- particella 668;
- particella 673;
- particella 216.

Riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Priverno**, foglio 33, p.lla 1347,

Via Marittima II, piano: T, cat. C/2, cl. 6, **metri quadrati 28**, R.C. 73,75.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Latina in data 16 gennaio 2012 protocollo n. LT0008497 alla quale le parti, previa visione ed approvazione, rinviando per l'esatta descrizione;

- che ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo

commisurato - all'incidenza della spesa di urbanizzazione, nonché il costo di costruzione, è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita degli alloggi e canoni di locazione predeterminati e conseguente riduzione dell'oblazione ai sensi dell'art 34 della L. n. 47/85.

Tanto premesso i comparenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del citato Dpr. 380/2001

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1)

La premessa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2)

Le parti convengono che i canoni di locazione degli alloggi saranno determinati secondo quanto prevede la legge 27 luglio 1978 n. 392 (equo canone) ed eventuali successive variazioni.

Art. 3)

La società CORRADO COSTRUZIONI S.R.L., come sopra rappresentata, con la sottoscrizione della presente convenzione accetta che il prezzo massimo di cessione degli alloggi dovrà essere determinato sulla base del costo delle aree, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi così determinato è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, intervenuti dopo la stipula della convenzione.

Per i trasferimenti che intervengono successivamente alla prima cessione, il prezzo sarà determinato sulla base del prezzo di cessione, come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT, come sopra precisato e diminuito di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio come appresso indicato:

- Da 0 a 5 anni 0% (zero per cento);
- Da 5 a 10 anni fino al 5% (cinque per cento);
- Da 10 a 20 anni fino al 10% (dieci per cento);
- Da 20 a 30 anni fino al 30% (trenta per cento).

Tali percentuali, negli importi tra minimo e massimo, verranno determinate sulla base dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario, debitamente documentate.

Art. 4)

COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferita a metro quadrato di superficie, è pari all'85% (ottanta-cinque per cento) dei costi convenzionali per metro quadrato di superficie complessiva stabiliti dalla Regione Lazio per gli interventi di edilizia agevolata.

Art. 5)

RIDETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DELL'ALLOGGIO

La superficie complessiva (Sc), alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile, di cui al successivo art. 6 e dal 60% (sessanta per cento) del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurato al netto di murature, pilastri, tramezzi sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) Cantinole, soffitte, locali motore ascensore ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole e 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 complessiva, qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico. Per gli edifici plurifamiliari le superfici per servizi ed accessori di uso comune - come sopra determinate saranno calcolate, nella vendita dei singoli alloggi, in rapporto al numero degli alloggi stessi.

Art. 6)

Per superficie utili abitabili (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 7)

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1 novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabilito nei successivi articoli 8, 9 e 10 per ciascuno dei seguenti elementi:

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

Art. 8)

L'incremento percentuale in funzione della superficie (i-1) è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

1) oltre 95 (novantacinque) metri quadrati e fino a 110 (centodieci) metri inclusi : 5% (cinque per cento);

2) oltre 110 (centodieci) metri quadrati e fino a 130 (centotrenta) metri quadrati inclusi: 15% (quindici per cento);

3) oltre 130 (centotrenta) metri quadrati e fino a 160 (centosessanta) metri quadrati inclusi: 30% (trenta per cento);

4) oltre 160 (centosessanta) metri quadrati: 50% (cinquanta per cento).

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

Art. 9)

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori (i-2) relativi all'intero edificio, stabilito come appresso,, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- oltre il 50% (cinquanta per cento) e fino al 75% (settantacinque per cento) compreso: 10% (dieci per cento);
- tra il 75% (settantacinque per cento) ed il 100% (cento per cento) compreso: 20% (venti per cento);
- oltre il 100% (cento per cento): 30% (trenta per cento).

Art. 10)

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate, l'incremento (i-3) è pari al 10% (dieci per cento):

1) più di un ascensore per ogni scala, se questa serve meno di sei piani sopraelevati;

2) scala di servizio non prescritta da legge o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione infortuni ed incendi;

3) altezza libera netta al piano superiore a metri tre (m. 3,0) e a quella minima prescritta, da norme regolamentari. Per' ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;

4) piscina coperta e scoperta, quando sia al servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari;
alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.

Art. 11)

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 8, 9 e 10 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici; le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo, di cui all'art.16 del DPR 380/2001 sono, così individuate:

- classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;
- classe II: percentuale di incremento da 5 (cinque) a 10 (dieci) inclusa: maggiorazione del 5% (cinque per cento);
- classe III: percentuale di incremento da 10 (dieci) a 15 (quindici) inclusa: maggiorazione del 10% (dieci per cento);
- classe IV: percentuale di incremento da 15 (quindici) a 20 (venti) inclusa: maggiorazione del 15% (quindici per cento);
- classe V: percentuale di incremento da 20 (venti) a 25 (venticinque) inclusa: maggiorazione del 20% (venti per cento);
- classe VI: percentuale di incremento da 25 (venticinque) a 30 (trenta) inclusa: maggiorazione del 25% (venticinque per cento);
- classe VII: percentuale di incremento da 30 (trenta) a 35 (trentacinque) inclusa: maggiorazione del 30% (trenta per cento);

- classe VIII: percentuale di incremento da 35 (trentacinque) a 40 (quaranta) inclusa: maggiorazione del 35% (trentacinque per cento);
- classe IX: percentuale di incremento da 40 (quaranta) a 45 (quarantacinque) inclusa: maggiorazione del 40% (quaranta per cento);
- classe X: percentuale di incremento da 45 (quarantacinque) a 50 (cinquanta) inclusa: maggiorazione del 45% (quarantacinque per cento);
- classe XI: oltre il 50% (cinquanta per cento) inclusa: maggiorazione del 50% (cinquanta per cento).

Art. 12)

Alle parti di edifici residenziali, nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali, si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art.11, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60% (sessanta per cento), non sia superiore al 25% (venticinque per cento) della superficie utile abitabile.

Art. 13)

Il procedimento per la determinazione del costo di costruzione dell'intero edificio e se questo è plurifamiliare, dei singoli alloggi, è riepilogato nell'allegato "B", omessa la lettura per dispensa dei comparenti, in numero di un esemplare che forma parte integrante della presente convenzione.

Art. 14)

COSTO DELLE AREE

L'incidenza del costo dell'area sul costo di costruzione, determinato ai sensi degli articoli precedenti, è stabilito nella misura massima del 16% (sedici per cento).

Art. 15)

COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La spesa di urbanizzazione primaria e secondaria, gravante la concessione edilizia, è determinata secondo le tabelle parametriche approvate dal comune Priverno, ancorchè il concessionario si impegni mediante convenzione con il Comune o - atto d'obbligo unilaterale a realizzare le opere di urbanizzazione per conto proprio.

Art. 16)

COSTO DELLE SPESE GENERALI

Per la determinazione del costo delle spese generali si fa riferimento alle tariffe, professionali degli ingegneri ed architetti e dei geometri vigenti.

Art. 17)

ONERI DI PREAMMORTAMENTO E DI FINANZIAMENTO

L'incidenza degli oneri di preammortamento e di finanziamento, sulla somma totale del costo - di costruzione delle aree, delle opere - di urbanizzazione e delle spese generali, è stabilita nella misura massima del 3% (tre per cento).

Art. 18)

Il procedimento per la determinazione del prezzo di cessione dell'edificio e dei singoli alloggi, in caso di edificio plurifamiliare, è riepilogato nel prospetto preallegato sotto la lettera "B".

Art. 19)

I lavori di costruzione del fabbricato autorizzato devono avere inizio entro un anno dalla data di rilascio del !permesso a costruire ed essere ultimati entro tre anni dal loro inizio.

E' consentito all'U.T.C. di procedere ai relativi controlli sull'andamento dei lavori mediante la verifica degli stati d'avanzamento.

Art. 20)

Il concessionario, ai sensi dell'art. 17, comma 1 del Dpr 380/2001, è esonerato dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

Art. 21)

Il concessionario si obbliga a trascrivere nel rogito di cessione degli alloggi tutti i patti del presente atto.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi, come sopra stabiliti, è nulla per la parte eccedente.

Art. 22)

La presente convenzione ha una validità di trenta anni dalla data della stipulazione.

Art. 23)

Questa convenzione verrà trascritta, integralmente, nei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali, anche in riferimento ad oneri tributari, sono a completo carico del concessionario.

Detta convenzione è stata stipulata in esecuzione allo schema di convenzione relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, approvato con delibera consiliare n. 23 del 29 aprile 2010.

Del presente atto scritto, in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte integrato a mano da me notaio, su quattro fogli per sedici facciate, ho dato lettura unitamente a quanto allegato, alle parti che lo approvano e con i testi e me notaio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3.1
arch. Claudia ROMAGNA

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Visto di regolarita', attestante la regolarita' tecnica, ai sensi dell'art. 151 del D.
Lgs. 267/2000.

PARERE FAVOREVOLE

Priverno, 21/05/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ROMAGNA CLAUDIA

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE:

NON RILEVANTE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

Dati contabili:

Priverno, _____

IL RESPONSABILE DEL SERV. FINANZIARIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione, ai fini della pubblicita' degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, e' stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi.

Data inizio pubblicazione: _____

Il Responsabile delle Pubblicazioni

03 LUG 2015