

IL PRESIDENTE
Giulio Fulcani

1064

IL SEGRETARIO



COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

Allegato alla delibera
del Consiglio Comunale
N° 59 del 26-8-13

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PER
L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

INDICE.

ARTICOLO 1 – FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE	4
ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI	4
ARTICOLO 3 – PROCEDURE	5
ARTICOLO 4 – SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.	6
ARTICOLO 5 – GRADUATORIA DEI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.	6
ARTICOLO 6. APPROVAZIONE DELL'AVVISO DI SELEZIONE E BANDO.	6
ARTICOLO 7. CONTENUTI DEL BANDO E FACOLTA' DELLA GIUNTA.	6
ARTICOLO 8. PUBBLICITA' DEL BANDO.	7
ARTICOLO 9. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.	7
ARTICOLO 10. REQUISITI OGGETTIVI.	7
ARTICOLO 11. FASI DEL PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.	7
ARTICOLO 12. APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE.	7
ARTICOLO 13. PRENOTAZIONE E CAUZIONE.	7
ARTICOLO 14. ADESIONE DEI PRENOTATARI E COSTITUZIONE DEL CONSORZIO.	8
ARTICOLO 15. ASSEGNAZIONE DELLE AREE E CONVENZIONE.	8
ARTICOLO 16. PROGETTO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE.	8
ARTICOLO 17. VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO.	8
ARTICOLO 18. CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.	9
ARTICOLO 19. PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.	9
ARTICOLO 20. PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE. CONGUAGLIO.	9
ARTICOLO 21. DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.	10
ARTICOLO 22. DOCUMENTI ECONOMICO-FINANZIARI.	11
ARTICOLO 23. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.	11
ARTICOLO 24. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.	11

ARTICOLO 25. OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI SEDIME.	12
ARTICOLO 26. STATUTO DEL CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE.	12
ARTICOLO 27. PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.	13
ARTICOLO 28. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.	13
ARTICOLO 29. CONTABILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	13
ARTICOLO 30. ONERI A CARICO DEL CESSIONARIO/CONCESSIONARIO.	14
ARTICOLO 31. PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI.	14
ARTICOLO 32. TERMINI E VERIFICHE SULLA REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI.	14
ARTICOLO 33. PARCHEGGI PERTINENZIALI.	15
ARTICOLO 34. VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI REGOLAMENTARI E CONVENZIONALI.	16
ARTICOLO 35. DECADENZA DALLA CESSIONE/CONCESSIONE.	16
ARTICOLO 36. SANZIONI AMMINISTRATIVE.	17
ARTICOLO 37. ALLEGATI.	18
ARTICOLO 38. ENTRATA IN VIGORE.	18

ARTICOLO 1 – FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento, in virtu' delle competenze assegnate al Comune detta norme in materia di assegnazione delle aree ricomprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ed attua le disposizioni dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modifiche ed integrazioni, nonche' della L.R. 09/09/1999 n. 42.
2. Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) per le quali, alla data di esecutivita' del medesimo regolamento, non siano ancora iniziate le procedure di assegnazione.
3. Per tutte le altre aree comprese nei P.E.E.P. continuano ad applicarsi le disposizioni stabilite dai rispettivi atti e/o provvedimenti.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
 - a) "Unita' minima di intervento", ogni raggruppamento di uno o piu' lotti e delle eventuali parti comuni ai diversi lotti la cui edificazione e' prescritta dalle norme del relativo comprensorio P.E.E.P. mediante un unico titolo abilitativo edilizio;
 - b) "Comprensorio P.E.E.P.": L'ambito di intervento urbanisticamente autonomo individuato nella variante al Piano Regolatore Generale, assoggettato a pianificazione attuativa e identificato come zona numerata;
 - c) "Stralcio funzionale": Parte dell'area ricompresa nel comprensorio di cui al punto b) che viene attuata per prima in caso di esecuzione per stralci mediante programmazione pluriennale;
 - d) "Piano Quadro": Il Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica delle aree PEEP individuate dal Piano Regolatore Generale o dal programma pluriennale di attuazione del PEEP, e costituito dalle previsioni urbanistiche attuative riguardanti i vari comprensori;
 - e) "Edilizia sovvenzionata": Edilizia realizzata a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato e della Regione, delle Province o dei Comuni, mediante la quale vengono assegnati gli alloggi a canone sociale a seguito di appositi bandi;
 - f) "Edilizia agevolata": Edilizia realizzata con il contributo dello Stato o Regione in conto interessi o capitale assegnato a soggetti fruitori quali Enti pubblici e organismi di diritto pubblico, Imprese o Cooperative; gli alloggi realizzati potranno essere assegnati in locazione permanente o ceduti in proprieta' rispettando i massimali dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione stabiliti dall'ente erogatore del finanziamento;
 - g) "Edilizia convenzionata": Edilizia che viene attuata a totale carico di enti, cooperative ed imprese costruttrici i quali stipulano convenzioni con i Comuni per avere da questi particolari agevolazioni, impegnandosi a loro volta a rispettare prezzi di cessione e canoni di locazione concordati con i Comuni;
 - h) "Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare": Gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico come definiti dalla legge 109/94 e succ. modificazioni, operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
 - i) "Cooperativa edilizia a proprieta' indivisa": cooperative che hanno come oggetto sociale l'acquisto o la costruzione di case destinate a restare di proprieta' della cooperativa e a essere assegnate ai soci in godimento o in uso. La cooperativa, amministrata dal consiglio di amministrazione, eletto dai soci, dopo l'acquisto e l'edificazione delle case, resta proprietaria delle stesse e ne cura la gestione e la manutenzione, ponendo a carico dei soci assegnatari i costi e gli oneri della gestione e della manutenzione, nonche' un canone corrispettivo del godimento;

- j) "Cooperativa edilizia a proprieta' divisa": cooperative che nello statuto sociale prevedono, dopo la costruzione, l'assegnazione ai soci della proprieta' individuale dell'alloggio. All'atto dell'assegnazione, l'edificio eretto dalla cooperativa, che costituisce la proprieta' sociale, viene frazionato e la relativa proprieta' viene trasferita ai singoli soci, i quali si costituiscono in condominio;
- k) "Cooperativa edilizia di primo intervento": La cooperativa definita ai precedenti punti i) ed j) che sia sorta per realizzare l'intervento esclusivamente e per la prima volta a favore dei propri soci aventi i requisiti di legge e del presente regolamento, nell'ambito del PEEP del territorio di San Martino Buon Albergo, e che non abbia precedentemente alla data di pubblicazione del bando avuto in assegnazione e/o realizzato interventi costruttivi nel territorio nazionale.
- l) "Consorti stabili e/o riunioni di concorrenti, cooperative e/o imprese": i soggetti definiti agli art. 12 e 13 della legge 109/94 e succ. modif. ed integraz., in quanto compatibili.
- m) "Preferenza tra piu' istanze concorrenti": l'interesse legittimo dei soggetti indicati nella legge e nel presente regolamento, con le limitazioni poste da quest'ultimo a tutela dell'interesse pubblico sotteso al dovere gravante sulla collettivita' di agevolare l'accesso all'abitazione a categorie di cittadini meno abbienti e di evitare forme speculative, di ottenere l'assegnazione preferenziale di un' Unita' Minima di Intervento, rispetto agli altri partecipanti alla selezione pubblica per l'assegnazione di aree nell'ambito del P.E.E.P.
- n) "Proprietari espropriati/espropriandi" (ai fini della preferenza all'assegnazione)": in attuazione di quanto espressamente previsto dall'art. 35 comma 11 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dall'art. 7 comma 4 della Legge 30 aprile 1999, n. 136 costituiscono proprietari espropriati i soggetti che siano proprietari del 100% dell'area ricompresa nell'ambito della U.M.I./lotto oggetto di istanza alla data dell'adozione da parte del comune dello strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale o sua Variante) con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare; a tal fine il titolo di proprieta' deve essere costituito da atto pubblico o da scrittura privata autenticata e registrato e trascritto.

ARTICOLO 3 – PROCEDURE

1. Il Comune di San Martino Buon Albergo, anche prima dell'esproprio o dell'acquisizione, puo' assegnare le aree comprese nei P.E.E.P. ai sensi delle normative vigenti tra i soggetti richiedenti aventi titolo di preferenza e caratteristiche soggettive ed oggettive previste dalla legge e dal presente regolamento.
2. Le singole cooperative e imprese partecipanti alle procedure di evidenza pubblica non possono essere assegnatarie di piu' di una/o U.M.I./lotto nell'ambito dei Piani Quadro attuativi della medesima variante urbanistica d'individuazione delle aree PEEP.
3. Nelle procedure di assegnazione che riguardino i Piani Quadro attuativi della medesima variante urbanistica d'individuazione delle aree PEEP, e' fatto divieto ai soggetti partecipanti di presentare istanze e di ottenere l'assegnazione, anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla assegnazione medesima in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di istanza, per quali consorziati concorrono; a questi ultimi e' fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima assegnazione. Inoltre non possono partecipare Enti, privati, cooperative ed imprese, nonche' loro associazioni e consorzi, che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile.
4. L'entita' e le modalita' di intervento dei soggetti attuatori su aree nelle quali e' ammessa la realizzazione di eventuali unita' immobiliari a destinazione non residenziale, sono precisate nelle norme di attuazione del PEEP.

ARTICOLO 4 – SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. I soggetti ammessi a partecipare alle procedure di evidenza pubblica di assegnazione delle aree sono i seguenti:

- a) Proprietari espropriati/espropriandi;
- b) Cooperative edilizie a proprieta' indivisa, che si impegnino a rimanere a proprieta' indivisa per tutto il periodo di validita' della convenzione (20 anni);
- c) Soggetti assegnatari di contributi pubblici per la realizzazione di edilizia sovvenzionata e/o agevolata;
- d) Cooperative di abitazione a proprieta' divisa, rette e disciplinate dai principi della mutualita', o loro consorzi, che intendano costruire alloggi, da assegnare o locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento;
- e) Cooperative edili, imprese edili o consorzi di ambedue, che intendano costruire alloggi, da vendere o locare alle condizioni stabilite dal presente Regolamento;

2. I soggetti di cui al comma 1 devono possedere i requisiti di ammissibilita' di cui all'art. 10.

ARTICOLO 5 – GRADUATORIA DEI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ASSEGNAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. La formazione della graduatoria per l'assegnazione delle aree da assegnare mediante procedura di evidenza pubblica avverra' secondo i punteggi previsti dal bando approvato dalla giunta comunale, in conformita' ai punteggi di cui all'allegato E.

2. La graduatoria resta valida sino alla data di pubblicazione di un nuovo bando di assegnazione delle aree. In tal caso i richiedenti precedentemente ricompresi nella graduatoria decaduta, qualora ancora interessati all'assegnazione devono ripresentare istanza di assegnazione secondo le previsioni del nuovo bando.

ARTICOLO 6. APPROVAZIONE DELL'AVVISO DI SELEZIONE E BANDO.

1. Esperite le procedure di approvazione del Piano Quadro di attuazione del P.E.E.P. sotto il profilo urbanistico attuativo da parte dell'organo consiliare, la Giunta comunale approva i bandi di assegnazione mediante procedure di evidenza pubblica sulla base del presente regolamento.

ARTICOLO 78. CONTENUTI DEL BANDO E FACOLTA' DELLA GIUNTA.

1 - I bandi devono riportare in particolare una tabella indicante:

- a) I comprensori oggetto del bando;
- b) Le unita' minime di intervento previste in ogni singolo comprensorio, con indicazione di superficie, volume edificabile e numero di alloggi previsti o altre unita' immobiliari ad uso diverso dalla residenza con la relativa consistenza;
- c) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione.

2. I bandi contengono le categorie degli assegnatari, le prescrizioni per la presentazione delle domande, gli elementi qualificativi dell'intervento, gli obblighi dei soggetti che presentano domanda di assegnazione ed eventuali ulteriori dati utili previsti dal regolamento.

3. I bandi, in conformita' ad una deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale approvata ~~contestualmente al Piano Quadro~~, possono prevedere l'assegnazione delle ~~singole U.M.I. delle~~ singole/i UMI/lotti ad una tra le seguenti categorie omogenee di assegnatari:

- Cooperative di primo intervento;

- Altre Cooperative Edilizie;
- Imprese che non hanno mai ottenuto assegnazioni di aree PEEP;
- Altre Imprese.

ARTICOLO 8. PUBBLICITA' DEL BANDO.

1. I bandi sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e per estratto su uno o piu' quotidiani locali e nel sito internet del Comune.

ARTICOLO 9. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.

1. Le istanze di assegnazione devono essere presentate in carta semplice al protocollo generale del Comune entro il termine fissato dal bando. Devono contenere, a pena di esclusione, tutti gli elementi prescritti dal bando e devono essere presentate dalle categorie dei soggetti previsti dal bando stesso.

2. Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con autocertificazione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 10. REQUISITI OGGETTIVI.

1. Possono presentare istanza di assegnazione delle aree PEEP i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'Allegato E.

ARTICOLO 11. FASI DEL PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.

1. Il procedimento di assegnazione delle aree PEEP avviene secondo le seguenti fasi:

- a) redazione delle graduatorie da parte dell'apposita commissione tecnica nominata dal responsabile di settore competente e relativa approvazione con determinazione;
- b) prenotazione e cauzione;
- c) adesione dei prenotatari e costituzione del consorzio;
- d) progetto edilizio e opere di urbanizzazione;
- e) assegnazione definitiva e convenzione.

ARTICOLO 12. APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE.

1. Una volta completata l'attivita' istruttoria sulle domande pervenute da parte dell'apposita commissione tecnica nominata dal responsabile del settore competente, vengono approvate con determinazione le graduatorie dei prenotatari.

2. In caso di parita' la UMI/lotto viene assegnata ai richiedenti che abbiano presentato un formale impegno ad utilizzare fonti energetiche rinnovabili secondo la migliore tecnica disponibile al momento. In caso di ulteriore parita' si provvede mediante sorteggio.

ARTICOLO 13. PRENOTAZIONE E CAUZIONE.

1. Entro 20 giorni dall'approvazione delle graduatorie definitive, il Comune comunica ai soggetti richiedenti, con raccomandata a.r., la riserva dell'area.

2. Entro 30 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di riserva dell'area, i soggetti di cui al comma 1, fatta eccezione per i proprietari espropriandi, corrispondono al Comune a titolo di cauzione una somma pari al 40% del costo dell'area nuda, calcolato in via provvisoria sulla base del prezzo di cessione individuato nella deliberazione di Giunta comunale approvata annualmente ai sensi dell'articolo 14 D.L. 28.2.1983, n. 55, convertito con modificazioni dalla L. 26.4.1983, n. 131.

3. Il mancato pagamento della cauzione entro il termine fissato, determina la decadenza automatica e di diritto del prenotatario dall'assegnazione dell'area e la cancellazione dello stesso dalla graduatoria di assegnazione delle aree, senza ulteriore avviso.

ARTICOLO 14. ADESIONE DEI PRENOTATARI E COSTITUZIONE DEL CONSORZIO.

1. Entro il termine di cui al precedente comma 2 dell'art. 13, i prenotatari presentano al protocollo del Comune la dichiarazione di adesione alla individuazione dell'area riservata, e la prova di avvenuto pagamento della cauzione. Il mancato deposito della documentazione che precede entro il termine fissato, determina la decadenza di diritto del prenotatario dall'assegnazione dell'area e la cancellazione dello stesso dalla graduatoria di assegnazione delle aree, senza ulteriore avviso.

2. Se il bando non prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, i prenotatari devono provvedere a realizzare dette opere, costituendosi a tal fine in consorzio obbligatorio entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di riserva dell'area.

3. Il prenotatario decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti, prescritti a pena di decadenza, alla costituzione o adesione al Consorzio. In tal caso il Comune tratterà la cauzione versata a titolo di penale.

ARTICOLO 15. ASSEGNAZIONE DELLE AREE E CONVENZIONE.

1. Il Responsabile di settore competente, entro 30 giorni dalla effettuazione degli adempimenti del precedente art. 14 comma 1 da parte del prenotatario, con propria determina provvede all'assegnazione dell'area, che può anche avvenire sulla scorta di elementi identificativi catastali e di consistenza provvisori, forniti dal prenotatario.

2. Entro 90 giorni dalla sua costituzione il consorzio deve presentare al Comune la documentazione necessaria alla stipula della convenzione relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui all'allegato C. Tale documentazione sarà comprensiva di progettazione esecutiva e computo metrico estimativo, nel caso il bando di gara preveda in capo al Consorzio sia la redazione progettuale che la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. Il responsabile del settore competente stipula con l'assegnatario dell'area apposita convenzione di cessione o di concessione dell'area, previo pagamento del corrispettivo. La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipulazione nel luogo e data comunicati con raccomandata A/R e della prova di pagamento del corrispettivo di cui all'art. 17 e degli oneri di cui all'art. 30 comma 2, comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti.

ARTICOLO 16. PROGETTO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva stipula da parte del consorzio e degli assegnatari delle convenzioni allegate al presente regolamento, nonché alle connesse garanzie.

2. Il cessionario/concessionario dopo l'assegnazione dell'area e comunque entro 90 giorni dalla stipula della convenzione di cessione/concessione dell'area deve presentare le domande di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici, con gli allegati prescritti dal regolamento edilizio, dal presente regolamento e dal bando.

ARTICOLO 17. VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO.

1. Il versamento del prezzo di cessione o concessione, detratto l'importo corrisposto a titolo di cauzione, deve essere versato contestualmente alla stipulazione della convenzione di cessione o concessione dell'area.

2. I proprietari espropriandi/espropriati assegnatari dell'area in proprieta', non saranno tenuti al versamento del corrispettivo di concessione relativo all'acquisizione dell'area in sede di convenzionamento, salvi i conguagli eventualmente dovuti per la quota parte del costo di acquisizione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione.
3. Il corrispettivo della cessione o concessione e' determinato applicando la deliberazione della Giunta comunale approvata annualmente ai sensi dell'articolo 14 D.L. 55/1983 convertito con modificazioni dalla L. 131/1983, salvo conguaglio secondo le norme che seguono.
4. Il conguaglio e' determinato per singolo comprensorio al termine della eventuale procedura espropriativa ed e' suddiviso tra gli assegnatari o loro aventi causa in proporzione alle volumetrie massime edificabili nelle singole/i U.M.I./lotti

ARTICOLO 18. CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE.

1. I soggetti individuati dal bando per l'assegnazione delle aree PEEP devono dichiarare mediante autocertificazione da inserire nella convenzione per la cessione o la concessione, il permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione dal bando.

ARTICOLO 19. PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Il cessionario/concessionario puo' cedere gli alloggi ed i boxes realizzati esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti di cui all'allegato F.
2. Gli atti di assegnazione/vendita in proprieta' degli alloggi dovranno comunque essere stipulati non oltre sei mesi dalla data di rilascio del certificato di abitabilita' e comunque non prima del rilascio del visto di congruita' sui prezzi di prima cessione.
3. E' fatto divieto al cessionario/concessionario di cedere gli alloggi realizzati e/o di consegnarli prima del rilascio del certificato di abitabilita' nonche' del rilascio della certificazione comunale di verifica del possesso dei requisiti soggettivi. Tale certificazione non puo' essere rilasciata a coloro che sono sprovvisti dei requisiti soggettivi di cui all'allegato F e nel caso in cui la Cooperativa abbia sostituito i soci con altri privi dei requisiti soggettivi che hanno determinato il posizionamento nella graduatoria e che pertanto alterino la legittimita' della graduatoria stessa.
4. E' fatto altresì obbligo al cessionario/concessionario di indicare negli atti di assegnazione/vendita le quote millesimali delle singole unita' immobiliari.
5. I concessionari/cessionari dovranno trasferire la propria residenza anche anagrafica negli alloggi entro sei mesi dalla data dell'atto notarile di assegnazione in proprieta' dell'alloggio.
6. Gli alloggi costruiti su aree cedute in proprieta' dovranno essere abitati in modo permanente dai proprietari e dai locatari; ne e' pertanto vietato in modo assoluto l'uso discontinuo nel tempo. E' altresì vietata qualsiasi modificazione alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione comunale.
7. Gli alloggi e loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, possono essere alienati decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al presente articolo. Il possesso di tali requisiti sara' accertato, previa richiesta, dal Comune di San Martino Buon Albergo.
8. Il presente articolo si applica anche alle alienazioni successive alla prima, per tutto il periodo di validita' della convenzione.

ARTICOLO 20. PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE. CONGUAGLIO.

1. Ogni anno la Giunta Comunale, con deliberazione approvata ai sensi dell'articolo 14 D.L. 55/1983 convertito con modificazioni dalla L. 131/1983, quantifica il prezzo/corrispettivo della cessione/concessione.

2. I prezzi determinati con le modalita' indicate al comma 1 sono soggetti a conguaglio una volta conclusi il procedimento di espropriazione e quello di realizzazione e di presa consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune.

3. Qualora il costo accertato delle opere di urbanizzazione direttamente eseguite dal consorzio risulti inferiore alla quota per opere di urbanizzazione primaria stabilito dalla apposita deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 82 della L.R. 61/85, dovra' essere corrisposto al Comune il relativo conguaglio; in caso contrario nulla sara' dovuto da parte del Comune.

4. Salvo diverse previsioni convenzionali di rilascio del permesso di costruire dovra' essere versato il contributo di urbanizzazione relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, al netto di eventuali scomputi convenzionalmente determinati, nel caso di esecuzione diretta da parte del consorzio.

ARTICOLO 21. DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI.

1. Il prezzo medio di vendita degli alloggi e' determinato secondo la seguente formula matematica:

$$Pm = [(ctb \times coeff) + add] \times Sc$$

Dove:

Pm = prezzo medio di vendita

Ctb = costo teorico base

Coeff = coefficienti moltiplicativi

add = addendi

Sc = superficie complessiva

2. Il costo di costruzione teorico base e' calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L.R. 42/99, aggiornato ai sensi dei successivi commi 5 e 6 della medesima legge regionale. Qualora la variazione di cui al comma 5, art. 2, della L.R. 42/99 non sia pubblicata sul B.U.R.V., si fa riferimento direttamente alle rilevazioni ISTAT.

3. Il coefficiente moltiplicativo (coeff.) e' pari a 1,10 qualora la tipologia edilizia sia del tipo a schiera e bifamiliare e pari a 1,05 qualora venga dimostrato un risparmio energetico superiore al 15% rispetto al minimo di legge in materia.

4. Gli addendi (add) sono :

a) l'incidenza del costo delle aree;

b) l'incidenza delle opere e degli oneri di urbanizzazione;

c) gli oneri relativi alle spese per progettazione, direzione e collaudo dei lavori, nella misura **massima** dell'8% del costo di costruzione aggiornato;

d) le spese generali, comprendenti anche le spese notarili e le spese per le pratiche catastali, nella misura massima del 13% sulla sommatoria fra il costo teorico base (ctb) di cui al comma 2 e gli addendi di cui alle lettere a) e b);

e) gli oneri finanziari, nella misura del tasso **variabile euribor con scadenza 12 mesi, rilevato dalla federazione bancaria europea, e riferito alla data di inizio dei lavori, prime rate medio del sistema bancario rilevato dall'ABI alla data di inizio dei lavori indicata nella prescritta denuncia**, aumentato di 1 punto e calcolato sulla sommatoria fra il costo teorico base (ctb) di cui al comma 2 e gli addendi di cui alle lettere a), b), c) e d);

f) l'utile d'impresa nella misura **massima** del 10% calcolato sulla sommatoria fra il costo teorico base

(ctb) di cui al comma 2 e gli addendi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).

5. La superficie complessiva e' calcolata secondo i parametri definiti dal D.M. LL.PP. 5.8.1994;

6. Il costo di costruzione teorico base e' soggetto all'atto della vendita degli alloggi, alla rivalutazione in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. di variazione dei costi di costruzione.

7. Il prezzo medio di vendita di cui al comma 1 non comprende gli oneri di seguito elencati che, debitamente documentati, il concessionario/cessionario pone ad esclusivo carico degli acquirenti degli alloggi:

a) eventuali spese aggiuntive per palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno dovuti a sorpresa geologica;

b) contributi di allacciamento agli Enti erogatori di pubblici servizi.

ARTICOLO 22. DOCUMENTI ECONOMICO-FINANZIARI.

1. Dopo la presentazione del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dei fabbricati, e in ogni caso prima della presentazione della denuncia al Catasto dei fabbricati, il cessionario/concessionario deve presentare al Comune il piano di ripartizione e di ammortamento dei capitali investiti, contenente anche l'esatto numero di unita' abitative costruibili e relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto, le caratteristiche degli alloggi, dei boxes e dei posti auto da realizzare, un circostanziato piano di vendita degli alloggi.

2. Il piano di ripartizione deve ottenere l'assenso preventivo da parte del Comune per l'esecuzione.

3. Contestualmente alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilita' il cessionario/concessionario presenta un quadro riepilogativo finale, da cui devono risultare i nominativi dei singoli acquirenti o dei soci assegnatari, le superfici di vendita, il prezzo unitario, il costo di eventuali migliorie, il rispetto del prezzo medio di vendita, corredato dai documenti comprovanti il possesso dei requisiti dell'art. 19, sulla base dei quali il Comune provvede ai relativi controlli. Il quadro riepilogativo deve contenere il consenso alla trattazione dei dati sensibili, ai sensi della L. 31.12.1996, n. 675 e succ. modif. ed integrazioni.

4. Il Comune entro i termini previsti dalla convenzione, a seguito della trasmissione del quadro riepilogativo finale di cui al comma 2 si esprime sull'esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo 4 della L.R. 42/1999.

ARTICOLO 23. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Il prezzo di locazione annuo degli alloggi non puo' essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato.

2. La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'articolo 2, comma 3, della L. 431/1998.

ARTICOLO 24. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

1. La concessione del diritto di superficie ha la durata di 60 anni a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione di concessione dell'area e puo' essere rinnovata fino ad un massimo di altri 60 anni purché ne venga fatta richiesta almeno un anno prima della scadenza e non si siano verificate violazioni degli obblighi assunti.

2. Il corrispettivo, in caso di rinnovo, e' determinato in relazione all'edificabilita', come quota parte del valore delle aree comprese nella zona contermine calcolato secondo i criteri previsti dalla disciplina vigente al momento, nonche' del costo di costruzione dei lavori di ricostruzione e ammodernamento delle opere di urbanizzazione eventualmente effettuate dal Comune e della realizzazione di altre opere che fossero eventualmente necessarie al momento della scadenza della concessione.

3. Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estingue a favore del Comune di San Martino Buon Albergo che diviene automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa.

ARTICOLO 25. OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI SEDIME.

1. La realizzazione del programma edificatorio e' subordinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie a fornire completa funzionalita' alle i U.M.I./lotti ed ai comprensori.
2. Qualora il bando non preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, i cessionari/concessionari del comprensorio devono costituire un consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione, cosi' come certificato dal Comune in base ai preventivi di spesa, e' ripartito in quota parte tra i singoli consorziati in proporzione alla massima volumetria edificabile prevista dal Piano per ciascuna U.M.I./lotto.
4. Nell'ipotesi di cui al comma 2, i cessionari/concessionari usufruiscono dello scomputo della quota di contributi per oneri di urbanizzazione con riferimento alla quota proporzionale di cui al comma 3, a fronte della esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. Nel caso in cui non siano stati assegnati tutti i lotti del comprensorio, il Comune provvedera' a sostenere le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti ad avvenuta approvazione del collaudo. Il Comune recuperera' dai futuri assegnatari gli importi, rivalutati, delle quote anticipate.
6. Nel caso di cessione bonaria delle aree di riserva per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il consorzio puo' assumere l'onere di acquisizione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione per la successiva cessione gratuita delle stesse al Comune, provvedendo direttamente a ripartire gli oneri derivanti dall'acquisizione ai consorziati in modo proporzionale alla volumetria massima edificabile nelle singole i U.M.I./lotti. A tal fine il consorzio potra' anche anticipare al Comune le eventuali spese di esproprio dell'area e procedere alla loro ripartizione come precisato nel precedente periodo.

ARTICOLO 26. STATUTO DEL CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE.

1. Lo statuto dei consorzi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve contenere le seguenti clausole obbligatorie:
 - a) (Finalita'). Scopo del consorzio e' la realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree PEEP, di cui i soci risultino assegnatari;
 - b) (Soggetti). Fanno parte del consorzio esclusivamente i soggetti che hanno avuto in assegnazione aree appartenenti allo specifico comprensorio PEEP;
 - c) (Durata). Il consorzio dura fino all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e allo svincolo delle polizze fideiussorie previste dalle convenzioni, e in ogni caso non puo' essere sciolto sino alla definizione di eventuali contenziosi con il Comune di San Martino Buon Albergo aventi per oggetto il mancato rispetto degli obblighi e modalita' di esecuzione delle opere medesime;
 - d) (Quote di partecipazione). La partecipazione dei soggetti appartenenti al consorzio e' determinata in misura proporzionale alla volumetria massima edificabile del singolo lotto assegnato;
 - e) (Scioglimento). Il consorzio si scioglie una volta raggiunte le finalita' di cui alla lettera a).
2. Qualora non siano state assegnate tutte le i U.M.I./lotti del comprensorio, il Comune partecipa provvisoriamente al consorzio fino alla completa assegnazione.

ARTICOLO 27. PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI INERENTI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Qualora il bando non preveda in capo al Comune la progettazione esecutiva e/o direzione lavori inerenti le opere di urbanizzazione esse saranno a carico del Consorzio, che le dovrà affidare a professionista abilitato all'esercizio della libera professione.
2. Il professionista incaricato della direzione lavori dovrà essere persona gradita all'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 28. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene previa stipula di specifica convenzione con il Comune, in conformita' alle disposizioni del PEEP al progetto esecutivo redatto dall'Amministrazione Comunale oppure al progetto esecutivo redatto dal Consorzio e approvato dal Comune ed alla normativa vigente in materia di opere pubbliche, nonche' rilascio di idoneo titolo abilitativo (permesso di costruire).
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel pieno rispetto del progetto esecutivo approvato.
3. I lavori saranno eseguiti sotto l'alta sorveglianza del Comune per mezzo del collaudatore in corso d'opera se facente parte dell'organico comunale ovvero, in caso di collaudatore libero professionista, per mezzo di un ispettore di cantiere facente parte dell'ufficio tecnico comunale.
4. Le disposizioni della legge 11 febbraio 1994, n. 109 - legge quadro in materia di lavori pubblici - non si applicano, fatte salve nuove diverse normative, agli interventi di urbanizzazione eseguiti direttamente dai consorzi privati di cui al presente regolamento, a scomputo del contributo dovuto e commisurato agli oneri di urbanizzazione; per le singole opere d'importo superiore alla soglia comunitaria i consorzi privati sono tenuti ad affidare le stesse nel rispetto delle procedure di gara previste dalla citata direttiva 93/37/CEE;

ARTICOLO 29. CONTABILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Il direttore dei lavori o altro professionista incaricato, deve curare la tenuta della documentazione contabile costituita almeno dal libretto delle misure e dal registro di contabilita'.
2. Il direttore dei lavori o altro professionista incaricato, deve assicurare ed eseguire la misurazione dei lavori, la loro registrazione sul relativo libretto e la loro trascrizione sul registro di contabilita'.
3. Il direttore dei lavori certifica le annotazioni contabili apponendo la propria firma sul libretto delle misure e sul registro di contabilita', integrando gli stessi, qualora necessario, con disegni di contabilita' pure essi sottoscritti.
4. Il direttore dei lavori e l'eventuale professionista incaricato della contabilita' mette a disposizione del collaudatore in corso d'opera e/o dell'ispettore di cantiere sia il libretto delle misure che il registro di contabilita' a semplice richiesta.
5. Le opere di urbanizzazione, eseguite secondo il progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dal Comune, attraverso apposito verbale, una volta approvato il certificato di collaudo tecnico - amministrativo dei lavori da parte del Responsabile del Settore competente.
6. Il collaudatore tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione, ai sensi della L. 11.2.1994, n. 109 e del DPR 21.12.1999, n. 554 e loro modificazioni e integrazioni, e' nominato dal Comune nell'ambito del proprio organico ovvero attraverso conferimento di incarico fiduciario ad uno o piu' liberi professionisti in possesso dei requisiti di legge. Il collaudo dei sottoservizi avviene ad opera dell'ente gestore, con spese a carico del consorzio.
7. Il collaudatore tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione e' nominato in corso d'opera e comunque entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori accertato con apposito verbale. Le competenze relative al collaudatore sono a carico del consorzio anche per la redazione di eventuali certificati di collaudo parziali di cui all'art. 32, comma 4.

8. A conclusione dei lavori, le opere di urbanizzazione eseguite su aree del demanio comunale, saranno prese in carico dal Comune, entro 120 giorni dalla data di approvazione del certificato di collaudo da parte del competente Responsabile di settore, mediante stesura di verbale di presa in carico. Fino alla data di presa in carico, gli oneri relativi alla manutenzione, alla vigilanza ed alla sicurezza sono a carico del Consorzio.

ARTICOLO 30. ONERI A CARICO DEL CESSIONARIO/CONCESSIONARIO.

1. Sono a totale carico del concessionario o del consorzio le seguenti spese:
 - a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - b) l'onere di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, e l'eventuale occupazione di suolo pubblico;
 - c) gli oneri derivanti dal collaudo delle opere;
 - d) le spese per il frazionamento delle aree;
 - e) la spese tecniche relative alla progettazione della variante ai sensi dell'articolo 34 L. 22.10.1971, n. 865, qualora necessaria;
 - f) ogni altro onere ivi compreso quello dell'eventuale frazionamento derivante dall'approvazione della variante ai sensi articolo 34 della L. 865/1971, se richiesta.
 - g) ogni altro onere relativo agli adempimenti alla sicurezza relativo al D.Lgs. 494/96 e succ. modifiche ed integrazioni

ARTICOLO 31. PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI.

1. La realizzazione degli interventi edificatori all'interno delle aree residenziali del PEEP deve essere finalizzata allo sfruttamento dell'indice di utilizzo fondiario massimo previsto dal Piano, con una tolleranza massima in meno non superiore al 10% del volume ammesso.
2. Il permesso di costruire viene rilasciato nel rispetto del PEEP vigente, nonché del regolamento edilizio e delle disposizioni legislative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di edilizia residenziale pubblica e delle N.T.A. del PEEP.
3. Le costruzioni devono essere realizzate conformemente al permesso di costruire rilasciato e al presente regolamento ed agli elaborati allegati al Piano attuativo approvato (planivolumetrico dei tipi edilizi e abaco dei colori).
4. Eventuali varianti dovranno essere approvate in base alla normativa vigente. Nel caso in cui tali varianti comportassero modifiche alla superficie convenzionale degli alloggi, dovrà essere rivisto il piano di ripartizione, supportato da dichiarazione di conformità da presentare al servizio comunale competente a cura del cessionario/concessionario. L'assenza di tale certificazione comporta l'inapplicabilità del nuovo prezzo ed eventualmente la sospensione dei lavori.

ARTICOLO 32. TERMINI E VERIFICHE SULLA REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI.

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono stabiliti dall'articolo 78 della L.R. 27.6.1985, n. 61 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per le opere non ultimate i cessionari/concessionario devono presentare istanza per un nuovo permesso di costruire, senza che questo comporti la modifica dei prezzi, così come definiti originariamente.
3. Il Comune, a mezzo di proprio personale o di professionisti esterni incaricati, può eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, risultanti da apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica facente parte del progetto assentito.

4. Il rilascio del certificato di abitabilità e' subordinato all'approvazione del certificato di collaudo, ancorche' parziale, della rete dei sottoservizi funzionali all'edificio oggetto dell'istanza ed alla presentazione della dichiarazione di fine lavori dello stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione relativo all'edificio oggetto dell'istanza.
5. Il progetto dell'organismo edilizio deve essere accompagnato da un apposito capitolato descrittivo delle opere per fabbricati residenziali i cui elementi minimi sono descritti nelle N.T.A. del Piano Quadro.
6. Gli alloggi non devono avere superficie utile (SU) superiore a mq. 95,00 calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 16 L. 5.8.1978, n 457 e dall'articolo 6 del D.M. LL.PP. 5.8.1994, e devono possedere le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 43 L. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Il cessionario/concessionario non puo' apportare modifiche alle parti comuni che comportino maggiori oneri a carico degli assegnatari.
8. Il cessionario/concessionario puo' apportare, a richiesta scritta e documentata degli acquirenti, migliorie specifiche all'interno delle singole unita' immobiliari realizzande, esclusivamente per le seguenti categorie di lavori:
 - a) opere murarie;
 - b) impianto elettrico;
 - c) impianto di riscaldamento;
 - d) apparecchi sanitari e rubinetterie;
 - e) pavimenti e rivestimenti;
 - f) portoncino d'ingresso e serramenti.
9. Il valore delle suddette migliorie specifiche non potra' comunque eccedere complessivamente il 5% dei prezzi finali di assegnazione di ogni singolo alloggio cosi' come definibili in base alla convenzione stipulata.
10. Le cooperative di primo intervento e quelle che hanno gia' costruito, assegnatarie delle singole/i U.M.I./lotti, devono far realizzare le abitazioni da imprese edili che abbiano i requisiti di cui ai punti 4,5,6,7, e 8 dell'Allegato "E" - Ammissibilità delle imprese edili.

ARTICOLO 33. PARCHEGGI PERTINENZIALI.

1. I boxes, cosi' come previsti dal titolo abilitativo per l'esecuzione dei fabbricati, nel rispetto delle quantita' stabilite dalle norme del PEEP e dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale, costituiscono pertinenza delle relative unita' abitative.
2. Tali boxes devono essere assegnati dal cessionario/concessionario esclusivamente agli assegnatari degli alloggi realizzandi e non possono essere assegnati separatamente dall'alloggio stesso. Tale obbligo vige anche per le cessioni successive alla prima assegnazione. Prima del rilascio del titolo abilitativo o contestualmente alla presentazione della D.I.A., il cessionario/concessionario deve presentare una dichiarazione con la quale si impegna a costituire un "vincolo pertinenziale" contestualmente all'atto di trasferimento dell'alloggio.
3. I boxes eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio realizzato all'interno del comprensorio PEEP ad un prezzo massimo di Euro ~~300,00~~ per mq., rivalutato annualmente dall'anno 2005 in base all'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione.
4. Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalita' di utilizzazione indicate nel PEEP, nel presente regolamento e nella relativa convenzione.

ARTICOLO 34. VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI REGOLAMENTARI E CONVENZIONALI.

1. La violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal cessionario/concessionario o dal suo avente causa, comporta l'applicazione, oltre alle sanzioni penali ed amministrative previste in altre leggi o regolamenti, anche cumulativamente, delle seguenti sanzioni:

- a) la decadenza dalla cessione/concessione;
- b) l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

ARTICOLO 35. DECADENZA DALLA CESSIONE/CONCESSIONE.

1. Il cessionario/concessionario o il suo avente causa decade dalla cessione/concessione nei seguenti casi:

- a) Mancata presentazione del cessionario/concessionario alla stipula della convenzione di cessione/concessione;
- b) cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata;
- c) cessione o locazione di alloggi a soggetti non aventi i requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti o locati;
- d) cessione dell'alloggio nei 10 anni dal primo acquisto senza la prescritta autorizzazione o a soggetti non aventi i requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà solo gli alloggi irregolarmente ceduti;
- e) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A., per fabbricati e/o opere di urbanizzazione;
- f) decadenza del titolo abilitativo edilizio per violazione di norme e per colpa o dolo del cessionario/concessionario;
- g) modifica degli scopi istituzionali dell'assegnatario o dei presupposti per l'assegnazione dell'area PEEP, ivi compresa la perdita della natura di cooperativa a proprietà indivisa durante il periodo di validità della convenzione, ed in caso di comportamenti colposi e dolosi che documentino inequivocabili intenti speculativi estranei alle finalità sociali del PEEP;
- h) compimento di atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato, anche a mezzo di inosservanza dei capitolati e alterazione dei prezzi di vendita/locazione fuori dai casi contrattualmente previsti;
- i) scioglimento o fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale dell'assegnatario prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e urbanizzazione;
- j) sostituzione, nelle cooperative edilizie, dei soci che al momento del bando erano in possesso dei requisiti comportanti attribuzione di punteggio per l'assegnazione dell'area alla cooperativa medesima, con soci privi di tali requisiti soggettivi che alterino la legittimità della posizione nella graduatoria di assegnazione ottenuta.

2. La decadenza dalla cessione/concessione dell'area è pronunciata dal Responsabile del Settore competente, previa comunicazione di avvio del procedimento ed eventuale diffida ad adempiere con contemporanea prefissione del termine entro il quale il cessionario/concessionario può presentare le proprie osservazioni o memorie difensive o regolarizzazione dei documenti e/o della sua posizione.

3. Pronunciata la decadenza, il Comune trattiene, a titolo di penale, il 20% della somma da restituire che è pari:

- a) in caso di area non edificata, al corrispettivo di cessione o concessione di cui all'art. 20, eventualmente aumentato delle spese sostenute per l'urbanizzazione dal Consorzio o dal Comune;

b) in caso di area parzialmente o totalmente edificata o di alloggi ultimati, al valore determinato da una Commissione composta da tre tecnici, uno nominato dall'Amministrazione comunale, uno dal cessionario/concessionario ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

4. Le spese di valutazione di cui alla lettera b) del comma 3 nonché tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza dalla cessione/concessione sono ad esclusivo carico dei soggetti rispetto ai quali è pronunciata la decadenza.

5. Qualora per effetto della pronuncia di decadenza dalla cessione/concessione insorga l'obbligo per il Comune di subentrare, ai sensi dell'articolo 37 della L. 865/1971, nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dall'assegnatario o successivo avente causa, il corrispettivo di cui al comma 3 è ridotto della somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni e le spese.

Il Comune restituirà al soggetto decaduto quanto trattenuto a titolo di restituzione del mutuo, decurtato della somma effettivamente corrisposta all'istituto di credito mutuante, in caso di assegnazione dell'area o dell'edificio ad altro soggetto, che si accolla l'onere della restituzione del mutuo medesimo.

6. Il corrispettivo di cui al comma 3 è anche decurtato del valore di eventuali oneri reali costituiti sull'immobile dopo la cessione/concessione.

7. Nel caso di decadenza dall'assegnazione di soggetti che hanno beneficiato di procedure di assegnazione diretta su area di loro proprietà, l'immobile oggetto della pronuncia di decadenza dovrà andare a far parte del patrimonio del comune di San Martino Buon Albergo. A tal fine, nell'atto di convenzione, è inserita specifica clausola pattizia ad effetto obbligatorio che preveda l'obbligo di cessione al comune dell'area e delle eventuali opere realizzate. In tal caso il corrispettivo di vendita è determinato nei modi indicati ai precedenti commi, ed è corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto. In caso di rifiuto di adempiere all'obbligo di vendita al comune, in esito alla procedura di decadenza della concessione, il comune provvederà ad attivare la procedura di esecuzione in forma specifica, ai sensi del Codice Civile.

8. Nel caso di pronuncia di decadenza o di rinuncia all'assegnazione o di rinuncia al completamento del programma costruttivo convenzionato da parte del soggetto assegnatario quando l'edificio sia in costruzione, o non ultimato, l'Amministrazione Comunale, interpellerà preliminarmente i soggetti rimasti esclusi dall'assegnazione, ma inseriti nella graduatoria, per la riassegnazione delle aree o delle costruzioni, precisando il corrispettivo richiesto o precisi criteri per la sua valutazione. Nel caso i soggetti di cui sopra non sottoscrivano l'atto di accettazione e subentro nei termini assegnati dal comune, il comune potrà assegnare liberamente ad altro soggetto il subentro per la realizzazione del programma costruttivo, nel rispetto comunque delle clausole convenzionali e del presente regolamento.

ARTICOLO 36. SANZIONI AMMINISTRATIVE.

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi statali e regionali vigenti, alla violazione del presente regolamento, dei suoi allegati come ed in quanto modificati ed integrati dalla Giunta Comunale in sede di approvazione del Bando di assegnazione e fatti salvi gli autonomi procedimenti e provvedimenti nei casi di decadenza, si applicano per ogni alloggio o unità immobiliare le sanzioni previste dall'art. 7-bis del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come introdotto ed integrato dall'articolo 16 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e dall'articolo 1 quater del D.L. 31 marzo 2003, n. 50, inserito in sede di conversione dalla legge 20 maggio 2003, n. 116, con le seguenti graduazioni per ogni alloggio oggetto di violazione:

a) ritardo di 90 giorni rispetto ai termini di ultimazione degli alloggi: da € 25 a € 500;

b) mancato rispetto dei termini tutti fissati dal presente regolamento: da € ~~100~~ 1.000,00 a € ~~500~~ 5.000,00;

c) inosservanza dei capitolati: da € ~~200~~ 2.000,00 a € ~~500~~ 10.000,00;

d) applicazione prezzi di vendita/locazione superiori a quanto stabilito dal presente regolamento, da € 300 2.000,00 a € 500 10.000,00.

2. Nel caso di locazione di alloggi ad un canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel presente regolamento e nella convenzione, il locatore, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa che precede, deve restituire quanto percepito in eccedenza;

3. Nel caso di vendita di alloggi ad prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri indicati nel presente regolamento e nella convenzione, il venditore, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa che precede, deve restituire quanto percepito in eccedenza.

4. Per quanto non previsto ai precedenti commi si applica in quanto compatibile la legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 37. ALLEGATI.

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento gli allegati di seguito elencati:

Allegato A: Schema tipo di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali;

Allegato B: Schema tipo di convenzione per proprietari espropriandi;

Allegato C: Schema tipo di convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree residenziali;

Allegato D: Schema tipo di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Allegato E: Requisiti di ammissibilità - punteggi;

Allegato F: Requisiti soggettivi assegnatari

ARTICOLO 38. ENTRATA IN VIGORE.

1. Il presente regolamento entra in vigore il ~~decimo~~ giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione e del regolamento, all'albo pretorio.

ALLEGATO A)

LEGGE 22.10.1971 N. 865

L.R. 09/09/1999 N. 42

**E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI
SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI UN'AREA
INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DEL
COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in San Martino Buon Albergo, nella Residenza Comunale, avanti a me dott. _____ notaio in _____ iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di San Martino Buon Albergo, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

— _____ nato a _____ il _____, domiciliato a _____, il quale interviene al presente atto nella sua qualita' di _____ del Comune di San Martino Buon Albergo, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, regolarmente esecutiva;

e

— _____ nato a _____ il _____, domiciliato a _____, che interviene in questo atto in rappresentanza della Cooperativa/Impresa _____, con sede in _____, codice fiscale _____, nella sua qualita' di _____, a cio' autorizzato con _____.

Premesso che:

- a) ove brevitato lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di San Martino Buon Albergo sara' indicato come "il Comune" e l'Impresa/Cooperativa sara' indicata come "la Ditta";
- b) il Comune di San Martino Buon Albergo e' dotato di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. _____ del _____;
- c) con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento per l'Assegnazione di aree per l'Edilizia Economica e Popolare, d'ora in poi indicato come R.A. PEEP;
- d) il Comune di San Martino Buon Albergo con provvedimento n. _____ del _____ ha assegnato in diritto di proprieta' alla Cooperativa/Impresa _____, l'area di mq. _____, con possibilita' edificatoria di mc. _____, ubicata nella zona P.E.E.P. _____, per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata;
- e) il Comune con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha avviato la procedura espropriativa per l'acquisizione dell'area del Piano di Zona _____ e ottenuto il possesso della stessa area per effetto del decreto di occupazione n. _____ del _____ ovvero:
il Comune ha acquisito la proprieta' dell'area del Piano di Zona _____ con atto n. _____ del _____;
- f) l'area, facendo parte del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, deve essere convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che ai sensi e per gli effetti della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;

g) con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ e' stato approvato altresì il testo della convenzione tipo per la cessione in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare, testo redatto ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977, n. 10 artt. 7 e 8, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 nonché della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;

Viste le leggi 22 ottobre 1971, n. 865, 17 febbraio 1992, n. 179, 30 aprile 1999, n. 136 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della convenzione

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 35 e seguenti della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di San Martino Buon Albergo, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, cede e vende alla Cooperativa Edilizia/Impresa _____, che, in persona del suo legale rappresentante, accetta il diritto di proprietà del terreno, sito nel P.E.E.P. n. _____ in località _____, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo in forza del tipo di frazionamento Tecnico Erariale di _____ in data _____ come segue:

foglio n. _____
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,

Il terreno sopra indicato confina a nord con _____, ad est con _____, e sud con _____, ad ovest con _____.

L'area ceduta e' pervenuta al Comune in forza _____
oppure

La Ditta _____ prende atto ed accetta il terreno oggetto del presente atto non ancora di proprietà comunale, essendo in corso le procedure di acquisizione; qualora per qualsiasi ragione, l'acquisizione non andasse a buon fine, il Sig. _____ dichiara di non aver nulla da chiedere o da pretendere dal Comune, a nessun titolo.

La cessione in proprietà di cui sopra viene concessa sull'area libera da persone e da cose, come pure da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta e si intende estesa alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti edilizi che dovranno essere approvati dal Comune.

oppure

L'area di cui sopra viene ceduta con tutte le servitù attive e passive in soprassuolo ed in sottosuolo, esistenti non apparenti e con le seguenti servitù apparenti _____. Tali servitù vengono regolamentate specificatamente al successivo articolo _____.

Art. 2 - Prescrizione e modalita' di carattere generale

La "Ditta" riceve la consegna dell'area di cui al precedente articolo alla stipula della presente convenzione e si impegna all'edificazione del programma costruttivo consistente in circa _____ alloggi per una volumetria compresa fra un minimo di mc. _____ ed un massimo di mc. _____ con le modalita' e nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché alle disposizioni tutte del R.A. PEEP e relativi allegati.

E' fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di proprieta' dell'area ancora da edificare o parzialmente edificata, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

La Ditta si impegna:

- a. a presentare la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipulazione del presente atto, o comunque dalla comunicazione dell'approvazione della variante di cui al successivo art. 4;
- b. a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabiliti dall'art. 78 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e integrazioni;
- c. al rispetto:
 - dei contratti nazionali nella loro interezza;
 - degli accordi integrativi territoriali e aziendali ove previsti con particolare riferimento all'obbligo di iscrizione alla cassa Edile;
 - degli adempimenti di legge (contributi previdenziali e fiscali, rispetto norme infortunistiche e di prevenzione).

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte della Ditta. Tali verbali dovranno essere inviati al Comune a cura della Ditta.

Per le opere non ultimate la Ditta deve presentare istanza per un nuovo permesso di costruire, senza che questo comporti la modifica dei prezzi cosi' come definiti dal successivo articolo 9. Sono fatti salvi i termini piu' restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Il mancato rispetto dei termini di ritiro del permesso di costruire e dei termini di inizio ed ultimazione lavori comporta la pronuncia di decadenza e l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonche' di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del permesso di costruire, con quelle effettivamente realizzate.

Rimarranno di proprieta' pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguiti in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico o qualsiasi altro. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il cessionario sara' tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporra' per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonche' fogne, canalette di irrigazione secondo le indicazioni e/o prescrizioni che verranno impartite dal Consorzio proprietario, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal cessionario. Il rilascio del certificato di agibilita' e' subordinato al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 32 comma 4 del R.A. PEEP.

L'accertamento dell'inosservanza ai disposti del permesso di costruire e delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, e comunque presupposto per la pronuncia di decadenza e l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalita' di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non e' consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi.

Art. 3 - Servitu'

La Ditta, nel dichiarare di aver preso visione del terreno descritto all'art. 1 che precede e di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le

circostanze che possono influire sulla operosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., si impegna a tenerne conto, in sede di progettazione, attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

Con riferimento alla/e servitu' accertate di _____ gia' descritte dall'art. _____ la Ditta si impegna _____.

Art. 4 - Varianti urbanistiche

E' data facolta' alla Ditta di presentare variante urbanistica, per l'area oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 34 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di una migliore organizzazione funzionale, successivamente alla stipula della presente convenzione. La richiesta di variante deve essere prodotta entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione e non deve interferire con gli interventi edilizi limitrofi nel medesimo "comprensorio P.E.E.P." eventualmente gia' concessionati.

Qualora la Ditta ravvisi la necessita' di una diversa organizzazione funzionale che coinvolga aree del medesimo "comprensorio P.E.E.P." sulle quali non e' stato ancora rilasciato il permesso di costruire, la proposta di variante ai sensi dell'art. 34 citato dovra' ottenere preventivamente il consenso da parte di tutti i soggetti designati dal Comune alla realizzazione del "comprensorio P.E.E.P."

Art. 5 - Corrispettivo dovuto e modalita' di pagamento

Il corrispettivo per il trasferimento in proprieta' dell'area descritta all'art. 1 viene stabilito ed accettato in ragione di Euro _____ (_____), salvo conguaglio, ed e' determinato secondo quanto stabilito dal R.A. PEEP.

La Ditta a mezzo _____ ha pagato la somma di Euro _____ quale saldo al Comune che, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza dell'importo di cui al primo comma, tenuto conto dell'anticipazione corrisposta in data _____ di Euro _____.

Il conguaglio, quale somma aggiuntiva al corrispettivo piu' sopra determinato, dovra' essere richiesta dal Comune alla Ditta, o aventi causa, con le modalita' di cui all'art. 20 del R.A. PEEP.

La corresponsione del conguaglio dovra' avvenire entro trenta (30) giorni dalla richiesta notificata dal Comune. Trascorso tale termine le somme non versate saranno produttive di interessi legali.

Art. 6 - Oneri ed opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite il Consorzio, di cui al R.A. PEEP, spetta alla Ditta lo scomputo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione conteggiati complessivamente (senza alcuna distinzione tra primaria e secondaria) e con riferimento alla quota proporzionale alla massima volumetria edificabile.

Art. 7 - Caratteristiche costruttive

Si rinvia al rispetto delle caratteristiche e modalita' costruttive degli alloggi indicate dal R.A. PEEP, nonche' dall'art. 2 della presente convenzione. Sono fatte salve eventuali prescrizioni fissate nella eventuale legge di finanziamento.

Nel quadro riepilogativo da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 22 del R.A. PEEP, dovranno risultare i nominativi dei soci assegnatari che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonche' gli importi delle migliorie eseguite.

Art. 8 - Pertinenzialita' delle autorimesse/posti auto

I posti auto e le autorimesse che costituiscono pertinenza dell'edificio cui sono riferiti, devono essere assegnati/ceduti dalla Ditta esclusivamente agli assegnatari/acquirenti degli alloggi ivi realizzandi.

Di tali posti auto/autorimesse almeno uno costituisce pertinenza dell'alloggio cui e' riferito e non puo' essere assegnato/ceduto dalla Ditta separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola e' valida anche per assegnazioni/cessioni successive alla prima.

Per quanto riguarda i posti auto e le autorimesse eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, gli stessi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio realizzato all'interno del comprensorio P.E.E.P. ad un prezzo massimo di Euro 800 per mq., rivalutato annualmente dall'anno 2004 in base all'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione.

Art. 9 - Prezzo di prima cessione/vendita degli alloggi

La Ditta si obbliga ad alienare/cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati sull'area di cui all'art. 1 in proprieta' solo a soggetti privati in possesso dei requisiti e con le modalita' di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal R.A. PEEP.

Il prezzo effettivo potra' variare in piu' o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprieta' di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potra' superare l'importo calcolato con le modalita' di cui al comma 1.

Le somme versate al Comune a conguaglio, ai sensi degli artt. 5 e 6 che precedono, potranno essere richieste a conguaglio del prezzo di cessione dell'alloggio, previa definizione dell'incidenza su ciascuno e comunicazione dello stesso al Comune.

Il Comune dovra' verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata. A tal fine la Ditta si obbliga a presentare al Comune il quadro riepilogativo di cui all'art. 22 del R.A. PEEP.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Ditta comportera' la pronuncia di decadenza e l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2 % all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3 % all'anno
- oltre 20 e fino a 30 anni 0,5 % all'anno

Nel caso in cui l'alloggio costruito in area di Edilizia Economica e Popolare sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti.

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste dalla presente convenzione. Pertanto la parte acquirente e i loro aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unita' immobiliari convenzionate devono essere inviati, entro 60 giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di San Martino Buon Albergo relativamente a tutti i trasferimenti di proprieta' che si verificheranno durante il periodo di validita' della presente convenzione.

Art. 12 - Requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti/locatari

Viene riportato lo specifico allegato del Regolamento.

Art. 13 - Prelazione

Il Comune entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della Ditta concessionaria dell'area, puo' esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.), per il conseguimento di obiettivi sociali.

Il Comune potra' esercitare tale diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

Art. 14 - Nullita' dell'alienazione

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'art. 3 comma 63, lettera e) - della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28.1.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonche' dei canoni di locazione di cui al successivo art. 15 e' nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione.

Art. 15 - Locazione degli alloggi

Decorsi dieci anni dalla data dell'assegnazione in proprieta', il proprietario dell'alloggio puo' locarlo a favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 12.

Il possesso dei predetti requisiti dovra' essere accertato prima della stipulazione del contratto di locazione, mediante apposita dichiarazione da rendersi da parte del locatario, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presso gli uffici del Comune di San Martino Buon Albergo. L'avvenuto accertamento della sussistenza dei requisiti soggettivi del locatario dovra' essere dichiarato nel contratto di locazione. In caso di perdita dei requisiti di cui all'art. 12 della presente convenzione, la locazione non potra' essere rinnovata.

Nei contratti di locazione dovrà essere inserita la clausola da approvarsi per iscritto come previsto dall'art. 1341 del Codice Civile, nella quale il conduttore, per se' e per i suoi aventi causa, s'impegna a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato.

Il canone di locazione non può essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'articolo 11 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

Art. 16 - Sanzioni

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dalla Ditta si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le sanzioni indicate dagli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Art. 17 - Trasferibilità

La Ditta si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzati/realizzandi, copia del presente atto corredato del capitolato descrittivo di cui al permesso di costruire e certificazione delle migliorie specifiche effettivamente eseguite.

Nel caso di Cooperativa: La "Ditta" si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Ad ogni atto di trasferimento dovrà essere allegata copia del quadro riepilogativo finale di cui all'art. 22 del R.A. PEEP.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica dei prezzi e quindi elemento essenziale dell'atto.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

Art. 18 - Trascrizione

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto di compravendita ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilità.

Art. 19 - Validità della convenzione

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 20 (venti) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami della lettera e) del comma 63 dell'articolo 3 della legge 23.12.1996 n. 662;

Art. 20 - Spese

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, nonché quelle relative al rilascio di copia conforme del contratto per il Comune, restano a carico della Ditta la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

Art. 21 – Foro competente

Qualora dovessero sorgere controversie in ordine giudiziario la competenza esclusiva sarà del Foro di San Martino Buon Albergo.

Art. 22 - Prescrizioni urbanistiche

La parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica che si allega sub ___) e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto.

ALLEGATO B)

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO ALLA
REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO COSTRUTTIVO NELL'AMBITO UN'AREA
INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DEL
COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in San Martino Buon
Albergo, nella Residenza Comunale, avanti a me dott. _____ notaio in
_____ iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di San
Martino Buon Albergo, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fatta dai
comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

— _____ nato a
_____ il _____, domiciliato a _____, il quale
interviene al presente atto nella sua qualita' di _____ del Comune di San
Martino Buon Albergo, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____,
regolarmente esecutiva;

e

— _____ nato a
_____ il _____, domiciliato a _____, che interviene
in questo atto in qualita' di singolo espropriato o in rappresentanza della Cooperativa/Impresa o
loro associazione o consorzio _____, con sede in
_____, codice fiscale _____, nella sua qualita'
di _____ a _____, autorizzato con _____

Premesso che:

- a) ove brevita' lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di San Martino Buon Albergo
sara' indicato come "il Comune" e il proprietario espropriato /l'Impresa/Cooperativa ecc. sara'
indicata come "la Ditta";
- b) il Comune di San Martino Buon Albergo e' dotato di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del _____ ed approvato con
deliberazione della Giunta Regionale n. _____ del _____;
- c) con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato il
Regolamento per l'Assegnazione di aree per l'Edilizia Economica e Popolare, d'ora in poi
indicato come R.A. PEEP;
- d) il Comune di San Martino Buon Albergo con provvedimento n. ___ del _____ ha
assegnato alla sopra riconosciuta ditta l'area di mq. _____, con possibilita' edificatoria di mc.
_____, ubicata nella zona P.E.E.P. _____, per la costruzione di alloggi di edilizia
convenzionata;
- e) l'area, facendo parte del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, deve essere convenzionata ai
sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni
ed integrazioni, oltre che ai sensi e per gli effetti della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;

Viste le leggi 22 ottobre 1971, n. 865, 17 febbraio 1992, n. 179, 30 aprile 1999, n. 136 e successive
modifiche ed integrazioni, nonche' la legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della convenzione

Il Comune di San Martino Buon Albergo, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, concede alle condizioni di cui al R.A. PEEP ed alla presente convenzione il diritto di realizzare l'intervento costruttivo indicato in premessa alla sopra riconosciuta ditta, proprietaria del terreno, sito nel P.E.E.P. n. _____ in localita' _____, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo in forza del tipo di frazionamento Tecnico Erariale di _____ in data _____ come segue:

foglio n. _____
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____.

Art. 2 - Prescrizione e modalita' di carattere generale

La "Ditta" si impegna all'edificazione del programma costruttivo consistente in circa ____ alloggi per una volumetria compresa fra un minimo di mc. _____ ed un massimo di mc. _____ con le modalita' e nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonche' alle disposizioni tutte del R.A. PEEP e relativi allegati.

E' fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di proprieta'/diritto di superficie dell'area ancora da edificare o parzialmente edificata, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

La Ditta si impegna:

- c. a presentare la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipulazione del presente atto, o comunque dalla comunicazione dell'approvazione della variante di cui al successivo art. 4;
- d. a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabiliti dall'art. 78 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e integrazioni;
- c. al rispetto:
 - dei contratti nazionali nella loro interezza;
 - degli accordi integrativi territoriali e aziendali ove previsti con particolare riferimento all'obbligo di iscrizione alla cassa Edile;
 - degli adempimenti di legge (contributi previdenziali e fiscali, rispetto norme infortunistiche e di prevenzione).

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte della Ditta. Tali verbali dovranno essere inviati al Comune a cura della Ditta.

Per le opere non ultimate la Ditta deve presentare istanza per un nuovo permesso di costruire, senza che questo comporti la modifica dei prezzi cosi' come definiti dal successivo articolo 9. Sono fatti salvi i termini piu' restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Il mancato rispetto dei termini di ritiro del permesso di costruire e dei termini di inizio ed ultimazione lavori comporta la decadenza dalla cessione /concessione.

La decadenza e' pronunciata dal Dirigente comunale competente con le modalita' di cui alla L. 241/90 e sue successive modifiche e integrazioni e del vigente R.A. PEEP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutivo nelle forme di legge. Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune,

nonche' di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del permesso di costruire, con quelle effettivamente realizzate.

Rimarranno di proprieta' pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguiti in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico o qualsiasi altro. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il cessionario sara' tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporra' per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonche' fogne, canalette di irrigazione secondo le indicazioni e/o prescrizioni che verranno impartite dal Consorzio proprietario, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal cessionario. Il rilascio del certificato di agibilita' e' subordinato al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 32 comma 4 del R.A. PEEP.

L'accertamento dell'inosservanza ai disposti del permesso di costruire e delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, e comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalita' di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non e' consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi.

Art. 3 - Servitu'

La Ditta, nel dichiarare di aver preso visione del terreno descritto all'art. 1 che precede e di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla operosita' e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., si impegna a tenerne conto, in sede di progettazione, attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

Con riferimento alla/e servitu' accertate di _____ gia' descritte dall'art. _____ la Ditta si impegna _____.

Art. 4 - Varianti urbanistiche

E' data facolta' alla Ditta di presentare variante urbanistica, per l'area oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 34 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di una migliore organizzazione funzionale, successivamente alla stipula della presente convenzione. La richiesta di variante deve essere prodotta entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione e non deve interferire con gli interventi edilizi limitrofi nel medesimo "comprensorio P.E.E.P." eventualmente gia' concessionati.

Qualora la Ditta ravvisi la necessita' di una diversa organizzazione funzionale che coinvolga aree del medesimo "comprensorio P.E.E.P." sulle quali non e' stato ancora rilasciato il permesso di costruire, la proposta di variante ai sensi dell'art. 34 citato dovra' ottenere preventivamente il consenso da parte di tutti i soggetti designati dal Comune alla realizzazione del "comprensorio P.E.E.P."

Art. 5 - Effetti della pronuncia di decadenza

In caso di pronuncia di decadenza della concessione per la realizzare il programma costruttivo convenzionato sull'area di proprieta' con le procedure di cui all'art. 35 del regolamento, il

concessionario si obbliga irrevocabilmente, per se ed aventi causa, a stipulare entro 90 (novanta) giorni dalla notifica del provvedimento, l'atto di cessione a favore del comune dell'area e delle opere eventualmente realizzate. Il prezzo di cessione e' determinato con le modalita' e procedure stabilite dai commi da 2 a 6 dell'art. 35 del regolamento.

Qualora il concessionario ritardi o rifiuti di stipulare l'atto di cessione, il comune si riserva di provvedere all'esecuzione dell'obbligo in forma specifica secondo le procedure previste dal Codice Civile.

Le obbligazioni contenute nel presente articolo dovranno essere riportate nella nota di trascrizione per ogni conseguente effetto.

Art. 6 - Oneri ed opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite il Consorzio, di cui al R.A. PEEP, spetta alla Ditta lo scomputo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione conteggiati complessivamente (senza alcuna distinzione tra primaria e secondaria) e con riferimento alla quota proporzionale alla massima volumetria edificabile.

Art. 7 - Caratteristiche costruttive

Si rinvia al rispetto delle caratteristiche e modalita' costruttive degli alloggi indicate dal R.A. PEEP, nonche' dall'art. 2 della presente convenzione. Sono fatte salve eventuali prescrizioni fissate nella eventuale legge di finanziamento.

Nel quadro riepilogativo da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 22 del R.A. PEEP, dovranno risultare i nominativi dei soci assegnatari che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonche' gli importi delle migliorie eseguite.

Ogni e qualsiasi violazione delle prescrizioni ivi riportate determina la decadenza della ditta dalla concessione /cessione dell'area. La decadenza e' pronunciata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Territorio con le modalita' di cui alla L. 241/90 e sue successive modifiche e integrazioni e del vigente R.A. PEEP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutivo nelle forme di legge.

Art. 8 - Pertinenzialita' delle autorimesse/posti auto

I posti auto e le autorimesse che costituiscono pertinenza dell'edificio cui sono riferiti, devono essere assegnati/ceduti dalla Ditta esclusivamente agli assegnatari/acquirenti degli alloggi ivi realizzandi.

Di tali posti auto/autorimesse almeno uno costituisce pertinenza dell'alloggio cui e' riferito e non puo' essere assegnato/ceduto dalla Ditta separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola e' valida anche per assegnazioni/cessioni successive alla prima.

La violazione della clausola sopra riportata comporta la decadenza dalla concessione assegnazione dell'area. La decadenza e' pronunciata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Territorio con le modalita' di cui alla L. 241/90 e sue successive modifiche e integrazioni e del vigente R.A. PEEP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutivo nelle forme di legge

Per quanto riguarda i posti auto e le autorimesse eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, gli stessi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio realizzato all'interno del comprensorio P.E.E.P. ad un prezzo massimo di Euro 800 per mq., rivalutato annualmente dall'anno 2004 in base all'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione.

Art. 9 - Prezzo di prima cessione/vendita degli alloggi

La Ditta si obbliga ad alienare/cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati sull'area di cui all'art. 1 in proprieta' solo a soggetti privati in possesso dei requisiti e con le modalita' di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal R.A. PEEP.

Il prezzo effettivo potra' variare in piu' o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprieta' di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potra' superare l'importo calcolato con le modalita' di cui al comma 1.

Le somme versate al Comune a conguaglio, ai sensi degli artt. 5 e 6 che precedono, potranno essere richieste a conguaglio del prezzo di cessione dell'alloggio, previa definizione dell'incidenza su ciascuno e comunicazione dello stesso al Comune.

Il Comune dovra' verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata. A tal fine la Ditta si obbliga a presentare al Comune il quadro riepilogativo di cui all'art. 22 del R.A. PEEP.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Concessionario comportera' l'applicazione della sanzione della decadenza. La decadenza e' pronunciata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Territorio con le modalita' di cui alla L. 241/90 e sue successive modifiche e integrazioni e del vigente R.A. PEEP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutivo nelle forme di legge. E fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 36 del R.A. PEEP.

Art. 10 - Criteri per l'assegnazione/cessione degli alloggi

La Ditta si obbliga ad assegnare/vendere in proprieta' gli alloggi, realizzati sull'area oggetto della presente convenzione, al prezzo stabilito dal precedente art. 9 ed esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nel successivo art. 12.

Il Comune dovra' verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata. A tal fine la Ditta si obbliga a presentare al Comune il quadro riepilogativo di cui all'art. 22 del R.A. PEEP.

La mancata osservazione della sovraestesa pattuizione da parte della Ditta comporta la pronuncia della decadenza dall'assegnazione dell'area. La decadenza e' pronunciata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Territorio con le modalita' di cui alla L. 241/90 e sue successive modifiche e integrazioni e del vigente R.A. PEEP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutivo nelle forme di legge.

La Ditta dovra' altresì fornire al Comune, nel momento in cui procedera' alla assegnazione/cessione degli alloggi e relative pertinenze realizzandi, e comunque non dopo il rilascio del certificato di abitabilita', i documenti comprovanti il possesso dei requisiti soggettivi da parte degli assegnatari/acquirenti. Sulla base di tali documenti il Comune provvedera' ai relativi controlli e rilascerà apposita certificazione comunale sul possesso dei requisiti dei soci/acquirenti che dovra' essere allegata all'atto stesso di assegnazione/cessione degli alloggi.

Gli atti di assegnazione/vendita in proprieta' degli alloggi dovranno comunque essere stipulati non oltre sei mesi dalla data di rilascio del certificato di abitabilita' e comunque non prima del rilascio del visto di congruita' sui prezzi di prima cessione.

E' fatto divieto alla Ditta di cedere gli alloggi realizzati e/o di consegnarli prima del rilascio del certificato di abitabilita' nonche' del rilascio della certificazione comunale di verifica del possesso dei requisiti soggettivi.

E' fatto altresì obbligo alla Ditta di indicare negli atti di assegnazione/vendita le quote millesimali delle singole unita' immobiliari.

I concessionari/cessionari dovranno trasferire la propria residenza anche anagrafica negli alloggi entro sei mesi dalla data dell'atto notarile di assegnazione in proprieta' dell'alloggio.

Gli alloggi costruiti su aree cedute in proprieta' dovranno essere abitati in modo permanente dai proprietari e dai locatari; ne e' pertanto vietato in modo assoluto l'uso discontinuo nel tempo. E' altresì vietata qualsiasi modificazione alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione comunale.

La Ditta si impegna a portare a conoscenza dei soci/acquirenti tutti gli obblighi e i vincoli nascenti dalla stipulanda convenzione per la concessione del diritto di superficie/cessione in proprieta' e dal R.A. PEEP.

L'adempimento di tale obbligo dovra' risultare nell'atto di assegnazione/vendita in proprieta' di ogni unita' immobiliare. La violazione di detto obbligo comporta la decadenza dall'assegnazione dell'area. La decadenza e' pronunciata dal Dirigente del Settore Pianificazione e Territorio con le modalita' di cui alla L. 241/90 e sue successive modifiche e integrazioni e del vigente R.A. PEEP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutivo nelle forme di legge

Art. 11 - Trasferimenti degli alloggi dopo la prima cessione/assegnazione

Gli alloggi e loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, possono essere alienati decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 12, ad esclusione di quello relativo al reddito che sara' verificato in riferimento a quanto in vigore al momento. Il possesso di tali requisiti sara' accertato, previa richiesta, dal Comune di San Martino Buon Albergo.

I trasferimenti in proprieta' degli alloggi, dei boxes e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di San Martino Buon Albergo e tale certificazione dovra' essere allegata all'atto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverra' secondo il seguente criterio:

- prezzo di prima assegnazione aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovra' tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:
- | | |
|-----------------------------|----------------|
| - da 0 a 5 anni | 0% |
| - oltre 5 e fino a 10 anni | 0,2 % all'anno |
| - oltre 10 e fino a 20 anni | 0,3 %all'anno |
| - oltre 20 e fino a 30 anni | 0,5 % all'anno |

Nel caso in cui l'alloggio costruito in area di Edilizia Economica e Popolare sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti.

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste dalla presente convenzione. Pertanto la parte acquirente e i loro aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unita' immobiliari convenzionate devono essere inviati, entro 60 giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di San Martino Buon Albergo relativamente a tutti i trasferimenti di proprieta' che si verificheranno durante il periodo di validita' della presente convenzione.

Art. 12 - Requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti/locatari

Viene riportato lo specifico allegato del Regolamento.

Art. 13 - Prelazione

Il Comune entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della Ditta concessionaria dell'area, puo' esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.), per il conseguimento di obiettivi sociali.

Il Comune potra' esercitare tale diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

Art. 14 - Nullita' dell'alienazione

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'art. 3 comma 63, lettera e) - della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28.1.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonche' dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 15 e' nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione.

Art. 15 - Locazione degli alloggi

Decorsi 10 anni dalla data dell'assegnazione in proprieta', il proprietario dell'alloggio puo' locarlo a favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 12.

Il possesso dei predetti requisiti dovra' essere accertato prima della stipulazione del contratto di locazione, mediante apposita dichiarazione da rendersi da parte del locatario, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presso gli uffici del Comune di San Martino Buon Albergo.

L'avvenuto accertamento della sussistenza dei requisiti soggettivi del locatario dovra' essere dichiarato nel contratto di locazione. In caso di perdita dei requisiti di cui all'art. 12 della presente convenzione, la locazione non potra' essere rinnovata.

Nei contratti di locazione dovra' essere inserita la clausola da approvarsi per iscritto come previsto dall'art. 1341 del Codice Civile, nella quale il conduttore, per se' e per i suoi aventi causa, s'impegna a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato.

Il canone di locazione non puo' essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e potra' essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'articolo 11 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui e' stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

Art. 16 - Sanzioni

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dalla Ditta si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le sanzioni indicate dagli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Art. 17 - Trasferibilita'

La Ditta si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzati/realizzandi, copia del presente atto corredato del capitolato descrittivo di cui al permesso di costruire e certificazione delle migliorie specifiche effettivamente eseguite.

Nel caso di Cooperativa: La "Ditta" si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unita' immobiliari loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla

presente convenzione nonche' in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Ad ogni atto di trasferimento dovra' essere allegata copia del quadro riepilogativo finale di cui all'art. 22 del R.A. PEEP.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica dei prezzi e quindi elemento essenziale dell'atto.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovra' essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonche' l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

Art. 18 - Trascrizione

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto di compravendita ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilita'.

Art. 19 - Validita' della convenzione

La validita' dei contenuti della presente convenzione e' fissata in 20 (venti) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami della lettera e) del comma 63 dell'articolo 3 della legge 23.12.1996 n. 662;

Art. 20 - Spese

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, nonche' quelle relative al rilascio di copia conforme del contratto per il Comune, restano a carico della Ditta la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

Art. 21 - Foro competente

Qualora dovessero sorgere controversie in ordine giudiziario la competenza esclusiva sara' del Foro di San Martino Buon Albergo.

Art. 22 - Prescrizioni urbanistiche

La parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica che si allega sub e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto.

ALLEGATO C)

LEGGE 22.10.1971 N. 865
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI
SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
DI UN'AREA INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E
POPOLARE DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in San Martino Buon Albergo, nella Residenza Comunale, avanti a me dott. _____ notaio in _____ iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di San Martino Buon Albergo, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

_____ nato a _____ il _____, domiciliato a _____, il quale interviene al presente atto nella sua qualita' di _____ del Comune di San Martino Buon Albergo, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, regolarmente esecutiva;

e

_____ nato a _____ il _____, domiciliato a _____, che interviene in questo atto in rappresentanza della Cooperativa/Impresa _____, con sede in _____, codice fiscale _____, nella sua qualita' di _____, a cio' autorizzato con _____.

Premesso che:

- a) ove brevita' lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di San Martino Buon Albergo sara' indicato come "il Comune" e l'Impresa/Cooperativa sara' indicata come "la Ditta";
- b) il Comune di San Martino Buon Albergo e' dotato di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. _____ del _____;
- c) con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento per l'Assegnazione di aree per l'edilizia Economica e Popolare, d'ora in poi indicato come R.A. PEEP.
- d) il Comune di San Martino Buon Albergo con provvedimento n. _____ del _____ ha concesso in diritto di superficie alla Cooperativa/Impresa _____, l'area di mq. _____, con possibilita' edificatoria di mc. _____, ubicata nella zona P.E.E.P. _____, per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata;
- e) il Comune con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha avviato la procedura espropriativa per l'acquisizione dell'area del Piano di Zona _____ e ottenuto il possesso della stessa area per effetto del decreto di occupazione n. _____ del _____ ovvero:
il Comune ha acquisito la proprieta' dell'area del Piano di Zona _____ con atto n. _____ del _____;
- f) l'area, facendo parte del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, deve essere convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che ai sensi e per gli effetti della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;
- g) con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ e' stato approvato altresì il testo della convenzione tipo per la concessione del diritto di superficie delle aree di edilizia

economica e popolare, testo redatto ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977, n. 10 artt. 7 e 8, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 nonché della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;

Viste le leggi 22 ottobre 1971, n. 865, 17 febbraio 1992, n. 179, 30 aprile 1999, n. 136 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legge regionale 9 settembre 1999, n. 42;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della convenzione

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 35 e seguenti della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di San Martino Buon Albergo, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, concede alla Cooperativa Edilizia/Impresa _____, che, in persona del suo legale rappresentante, accetta il diritto di superficie del terreno, sito nel P.E.E.P. n. _____ in località _____, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo in forza del tipo di frazionamento Tecnico Erariale di _____ in data _____ come segue:

foglio n. _____
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,
mapp. n. _____ di mq. _____,

Il terreno sopra indicato confina a nord con _____, ad est con _____, e sud con _____, ad ovest con _____.

L'area ceduta e' pervenuta al Comune in forza _____
oppure

La Ditta _____ prende atto ed accetta il terreno oggetto del presente atto non ancora di proprietà comunale, essendo in corso le procedure di acquisizione; qualora per qualsiasi ragione, l'acquisizione non andasse a buon fine, il Sig. _____ dichiara di non aver nulla da chiedere o da pretendere dal Comune, a nessun titolo.

La concessione in diritto di superficie di cui sopra avviene sull'area libera da persone e da cose, come pure da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta e si intende estesa alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti edilizi che dovranno essere approvati dal Comune.

oppure

L'area di cui sopra viene concessa con tutte le servitù attive e passive in soprassuolo ed in sottosuolo, esistenti non apparenti e con le seguenti servitù apparenti _____. Tali servitù vengono regolamentate specificatamente al successivo articolo _____.

Art. 2 - Prescrizione e modalità di carattere generale

La "Ditta" riceve la consegna dell'area di cui al precedente articolo alla stipula della presente convenzione e si impegna all'edificazione del programma costruttivo consistente in circa _____ alloggi per una volumetria compresa fra un minimo di mc. _____ ed un massimo di mc. _____ con le modalità e nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché alle disposizioni tutte del R.A. PEEP e relativi allegati.

E' fatto divieto al concessionario di cedere il diritto di superficie dell'area ancora da edificare o parzialmente edificata, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

La Ditta si impegna:

- e. a presentare la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipulazione del presente atto, o comunque dalla comunicazione dell'approvazione della variante di cui al successivo art. 4;
- f. a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabiliti dall'art. 78 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e integrazioni;
- c. al rispetto:
 - dei contratti nazionali nella loro interezza;
 - degli accordi integrativi territoriali e aziendali ove previsti con particolare riferimento all'obbligo di iscrizione alla cassa Edile;
 - degli adempimenti di legge (contributi previdenziali e fiscali, rispetto norme infortunistiche e di prevenzione).

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte della Ditta. Tali verbali dovranno essere inviati al Comune a cura della Ditta.

Per le opere non ultimate la Ditta deve presentare istanza per un nuovo permesso di costruire, senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti dal successivo articolo 9. Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Il mancato rispetto dei termini di ritiro del permesso di costruire e dei termini di inizio ed ultimazione lavori comporta la pronuncia di decadenza e l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del permesso di costruire, con quelle effettivamente realizzate.

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguiti in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico o qualsiasi altro. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il cessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, canalette di irrigazione secondo le indicazioni e/o prescrizioni che verranno impartite dal Consorzio proprietario, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal concessionario.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 32 comma 4 del R.A. PEEP.

L'accertamento dell'inosservanza ai disposti del permesso di costruire e delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, è comunque presupposto per la pronuncia di decadenza e l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Tutte le aree concesse rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi.

Art. 3 - Servitu'

La Ditta, nel dichiarare di aver preso visione del terreno descritto all'art. 1 che precede e di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla operosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la

portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., si impegna a tenerne conto, in sede di progettazione, attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

Con riferimento alla/e servitu' accertate di _____ gia' descritte dall'art. _____ la Ditta si impegna _____.

Art. 4 - Varianti urbanistiche

E' data facolta' alla Ditta di presentare variante urbanistica, per l'area oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 34 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di una migliore organizzazione funzionale, successivamente alla stipula della presente convenzione. La richiesta di variante deve essere prodotta entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione e non deve interferire con gli interventi edilizi limitrofi nel medesimo "comprensorio P.E.E.P." eventualmente gia' concessionati.

Qualora la Ditta ravvisi la necessita' di una diversa organizzazione funzionale che coinvolga aree del medesimo "comprensorio P.E.E.P." sulle quali non e' stato ancora rilasciato il permesso di costruire, la proposta di variante ai sensi dell'art. 34 citato dovra' ottenere preventivamente il consenso da parte di tutti i soggetti designati dal Comune alla realizzazione del "comprensorio P.E.E.P."

Art. 5 - Corrispettivo dovuto e modalita' di pagamento

Il corrispettivo per il trasferimento in diritto di superficie dell'area descritta all'art. 1 viene stabilito ed accettato in ragione di Euro _____ (_____), salvo conguaglio, ed e' determinato secondo quanto stabilito dal R.A. PEEP.

La Ditta a mezzo _____ ha pagato la somma di Euro _____ quale saldo al Comune che, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza dell'importo di cui al primo comma, tenuto conto dell'anticipazione corrisposta in data _____ di Euro _____.

Il conguaglio, quale somma aggiuntiva al corrispettivo piu' sopra determinato, dovra' essere richiesta dal Comune alla Ditta, o aventi causa, con le modalita' di cui all'art. 20 del R.A. PEEP.

La corresponsione del conguaglio dovra' avvenire entro trenta (30) giorni dalla richiesta notificata dal Comune. Trascorso tale termine le somme non versate saranno produttive di interessi legali.

Art. 6 - Oneri ed opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite il Consorzio, di cui al R.A. PEEP, spetta alla Ditta lo scomputo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione conteggiati complessivamente (senza alcuna distinzione tra primaria e secondaria) e con riferimento alla quota proporzionale alla massima volumetria edificabile.

Art. 7 - Caratteristiche costruttive

Si rinvia al rispetto delle caratteristiche e modalita' costruttive degli alloggi indicate dal R.A. PEEP, nonche' dall'art. 2 della presente convenzione. Sono fatte salve eventuali prescrizioni fissate nella eventuale legge di finanziamento.

Nel quadro riepilogativo da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 del R.A. PEEP, dovranno risultare i nominativi dei soci assegnatari che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonche' gli importi delle migliorie eseguite.

Art. 8 - Pertinenzialita' delle autorimesse/posti auto

I posti auto e le autorimesse che costituiscono pertinenza dell'edificio cui sono riferiti, devono essere assegnati/ceduti dalla Ditta esclusivamente agli assegnatari/acquirenti degli alloggi ivi realizzandi.

Di tali posti auto/autorimesse almeno uno costituisce pertinenza dell'alloggio cui e' riferito e non puo' essere assegnato/ceduto dalla Ditta separatamente dall'alloggio stesso. Detta clausola e' valida anche per assegnazioni/cessioni successive alla prima.

Per quanto riguarda i posti auto e le autorimesse eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi, gli stessi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio realizzato all'interno del comprensorio P.E.E.P. ad un prezzo massimo di Euro 800 per mq., rivalutato annualmente dall'anno 2004 in base all'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione.

Art. 9 - Prezzo di prima cessione/vendita degli alloggi

La Ditta si obbliga ad alienare/cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati sull'area di cui all'art. 1 in proprieta' superficiaria solo a soggetti privati in possesso dei requisiti e con le modalita' di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal R.A. PEEP.

Il prezzo effettivo potra' variare in piu' o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprieta' di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potra' superare l'importo calcolato con le modalita' di cui al comma 1.

Le somme versate al Comune a conguaglio, ai sensi degli artt. 5 e 6 che precedono, potranno essere richieste a conguaglio del prezzo di cessione dell'alloggio, previa definizione dell'incidenza su ciascuno e comunicazione dello stesso al Comune.

Il Comune dovra' verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata. A tal fine la Ditta si obbliga a presentare al Comune il quadro riepilogativo di cui all'art. 22 del R.A. PEEP.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Ditta comportera' la pronuncia di decadenza e l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2 % all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3 %all'anno
- oltre 20 e fino a 30 anni 0,5 % all'anno

Nel caso in cui l'alloggio costruito in area di Edilizia Economica e Popolare sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti.

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste dalla presente convenzione. Pertanto la parte acquirente e i loro aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unita' immobiliari convenzionate devono essere inviati, entro 60 giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di San Martino Buon Albergo relativamente a tutti i trasferimenti in diritto di superficie che si verificheranno durante il periodo di validita' della presente convenzione.

Art. 12 - Requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti/locatari

Viene riportato lo specifico allegato del Regolamento.

Art. 13 - Prelazione

Il Comune entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della Ditta concessionaria dell'area, puo' esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.), per il conseguimento di obiettivi sociali.

Il Comune potra' esercitare tale diritto di prelazione nei successivi 60 gironi. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai proprie soci.

Art. 14 - Nullita' dell'alienazione

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'art. 3 comma 63, lettera e) - della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28.1.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonche' dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 15 e' nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione.

Art. 15 - Locazione degli alloggi

Decorsi dieci anni dalla data dell'assegnazione in diritto di superficie, il proprietario dell'alloggio puo' locarlo a favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 12.

Il possesso dei predetti requisiti dovra' essere accertato prima della stipulazione del contratto di locazione, mediante apposita dichiarazione da rendersi da parte del locatario, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, presso gli uffici del Comune di San Martino Buon Albergo. L'avvenuto accertamento della sussistenza dei requisiti soggettivi del locatario dovra' essere dichiarato nel contratto di locazione. In caso di perdita dei requisiti di cui all'art. 12 della presente convenzione, la locazione non potra' essere rinnovata.

Nei contratti di locazione dovrà essere inserita la clausola da approvarsi per iscritto come previsto dall'art. 1341 del Codice Civile, nella quale il conduttore, per se' e per i suoi aventi causa, s'impegna a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato.

Il canone di locazione non può essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'articolo 11 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

Art. 16 - Sanzioni

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dalla Ditta si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le sanzioni indicate dagli artt. 35 e 36 del R.A. PEEP.

Art. 17 - Trasferibilità

La Ditta si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzati/realizzandi, copia del presente atto corredato del capitolato descrittivo di cui al permesso di costruire e certificazione delle migliorie specifiche effettivamente eseguite.

Nel caso di Cooperativa: La "Ditta" si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Ad ogni atto di trasferimento dovrà essere allegata copia del quadro riepilogativo finale di cui all'art. 22 del R.A. PEEP.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica dei prezzi e quindi elemento essenziale dell'atto.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

Art. 18 - Trascrizione

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto di compravendita ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilità.

Art. 19 - Validita' della convenzione

La presente costituzione del diritto di superficie e' stipulata per la durata massima di 60 (sessanta) anni, rinnovabili a scadenza per un ulteriore periodo di 60 anni con le modalita' ed alle condizioni di cui all'art. 24 del R.A. PEEP.

Art. 20 - Spese

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, nonche' quelle relative al rilascio di copia conforme del contratto per il Comune, restano a carico della Ditta la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

Art. 21 - Foro competente

Qualora dovessero sorgere controversie in ordine giudiziario la competenza esclusiva sara' del Foro di San Martino Buon Albergo.

Art. 22 - Prescrizioni urbanistiche

La parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica che si allega sub ___) e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto.

ALLEGATO D)

CONVENZIONE PER REALIZZAZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'anno il giorno del mese di in San Martino Buon Albergo
nell'Ufficio di nella sede Municipale.

Avanti a me dott. Notaio in iscritto presso
Collegio notarile del Distretto di, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia
fatta dai comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

1. nato a
..... in
il quale interviene al presente atto nella sua qualita' di del Comune di San
Martino Buon Albergo, giusta delibera della Giunta comunale in data
..... n° che, in copia conforme, omessane la lettura per
espressa volonta' delle parti, al presente atto si allega rispettivamente sotto la lettera " " ;
2. La Ditta/Il Consorzio, con sede in (.....) via
..... n., iscritta presso la Cancelleria Societa' Commerciale del Tribunale di
..... al n. Reg. Soc. e a
n. (Codice Fiscale
.....), in persona del Presidente pro-tempore Signor
..... nato a i
....., domiciliato per la carica presso
conforme in data al n. di rep. del notaio in
..... che si allega al presente atto alla lettera sub " " ;

PREMESSO

- che ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di San Martino Buon Albergo sara' indicato come "il Comune", e la Ditta/Consorzio, sara' indicata come la "Ditta/Consorzio"
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. del ... e' stato approvato il Regolamento di assegnazione delle aree PEEP unitamente allo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che il Comune di San Martino Buon Albergo con provvedimento n. del ha assegnato in diritto di alla ".....", l'area di ca. mq., in diritto di alla ".....", l'area di ca. mq., in diritto di alla "....." l'area di ca. mq. (come individuate con perimetrazione in rosso nell'allegato) ai fini dell'attuazione del programma costruttivo previsto dal vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare nell'area denominata del PEEP, inserita nel° Programma di Attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, in conformita' alle norme tecniche di attuazione del Piano medesimo.;
- se del caso: che con deliberazione di Consiglio comunale n. del esecutiva ai sensi di legge e' stata approvata la variante ai sensi dell'art. 34 della legge 22.10.1971, n. 865, relativa all'area "..... -" che interessa i terreni sopra descritti;
- che le Ditte si sono costituite in Consorzio giusto atto notaio rep. n. / registrato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- che la Ditta/Consorzio.....ha chiesto con nota prot. n. del al Comune di San Martino Buon Albergo il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.E.P. ed afferenti le aree ricevute in assegnazione, in conformita' a quanto stabilito dall'art. 35 L. 865/71;
- che con determinazione n. del e' stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto dall'arch.;

Viste le leggi 22.10.1971, n. 865, 17.02.1992, n. 179, 30.04.1999, n. 136 e rispettive s. m. e i., nonche' la legge regionale 9.9.1999, n. 42;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti della cui identita' io notaio sono certo, rinunciato di comune accordo e con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al P.E.E.P. -

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avviene alle condizioni tutte della presente convenzione e nel rispetto del PEEP e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonche' delle disposizioni tutte del Regolamento per l'assegnazione di aree PEEP, d'ora in poi indicato con R.A.PEEP e relativi allegati.

ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO

La "Ditta/Consorzio" si impegna ad eseguire a propria totale cura e spese le opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del PEEP -", identificato in premessa, conformemente al progetto esecutivo e completo dei seguenti elaborati:

Tav. 1

Tav. 2

.....

La "Ditta/Consorzio" si impegna ad eseguire/far eseguire le opere ad imprese in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente ed a comunicare all'Amministrazione comunale l'Impresa assuntrice dei lavori e gli eventuali subentri.

ART. 3 - DIREZIONE E SORVEGLIANZA DEI LAVORI

La "Ditta/Consorzio" accetta la designazione del Direttore Lavori effettuata dal Comune, comunicherà al Comune la designazione del professionista incaricato che dovrà redigere la contabilità e la sua accettazione con tempestività e comunque 30 giorni prima della comunicazione di inizio lavori di cui al successivo art. 7.

L'esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali e del collaudatore che hanno la facoltà di sospendere i lavori, qualora venga accertato che gli stessi risultino in difformità dal progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei

termini stabiliti, ferme restando, in ogni caso, le responsabilità della "Ditta/Consorzio" per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino alla presa in consegna dei lavori stessi e delle opere da parte del Comune.

Qualora venissero riscontrate difformità in ordine alla corretta esecuzione di tali opere, il Comune provvederà ad inoltrare formale diffida alla Ditta/Consorzio intimando alla stessa di adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine che verrà stabilito al riguardo dal Comune.

In caso di inadempienza, il Comune provvederà ad ordinare la sospensione dei lavori, ordinando l'esecuzione d'ufficio con spese a carico della Ditta/Consorzio, fatta salva l'applicazione delle sanzioni vigenti.

Nel caso in cui si rendano necessarie variazioni al progetto approvato dal Comune di San Martino Buon Albergo ed oggetto della presente convenzione, sia derivanti da prescrizioni impartite dai Tecnici comunali che dalla Direzione Lavori, il Direttore dei Lavori dovrà darne comunicazione tempestiva all'Amministrazione comunale che deciderà al riguardo, se necessario, con apposito provvedimento e approverà le varianti al progetto e le eventuali rideterminazioni del costo delle opere e dei conseguenti congrui.

ART. 4 – DISCARICHE – DEPURAZIONE DEI REFLUI FOGNARI

La "Ditta/Consorzio" per il tramite diretto o dell'impresa esecutrice, provvederà a propria cura e spese al trasporto nelle discariche autorizzate, ovunque esse si trovino, di ogni tipo di detrito conseguente ai lavori e ad eseguire altresì, tutti gli interventi giudicati necessari dalla Direzione Lavori per realizzare le opere di urbanizzazione.

La "Ditta/Consorzio", nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa in materia di trattamento e scarico di acque provenienti da insediamenti civili o assimilabili.

Qualora sia previsto un impianto di smaltimento acque reflue va stabilito quanto segue:

La gestione o manutenzione dell'impianto di smaltimento rimane a totale carico della "Ditta/Consorzio", la quale provvederà a richiedere al Comune l'autorizzazione allo scarico ed a comunicare il responsabile dell'impianto.

La "Ditta/Consorzio" assume l'obbligo di disattivare, entro 60 giorni dalla semplice richiesta del Comune ed allacciare a propria cura e spese la rete fognaria al collettore comunale, risanando gli impianti che vengono con la presente convenzione autorizzati, a seguito di adeguamento dell'attuale rete fognaria comunale e dell'impianto di depurazione centralizzato comunale.

ART. 5 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La "Ditta/Consorzio" si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6 - ESECUZIONE PER STRALCI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione potrà avvenire per stralci, funzionalmente autonomi secondo un programma allegato al progetto esecutivo. Ciascuno stralcio dovrà

assicurare la completa funzionalità delle aree interessate, fermo restando il rispetto dei termini di cui al successivo art. 7.

In tal caso il collaudo avverrà per ciascun stralcio funzionale e le garanzie saranno liberate in ragione del rapporto tra lavori eseguiti e collaudati con i lavori approvati, come stabilito al successivo art. 8.

ART. 7 - TERMINI

I lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, dovranno essere iniziati e conclusi entro i termini di cui all'art. 78 della L.R. 27.06.'85 n. 61 e s.m.i.

In ogni caso dovranno essere ultimati prima del rilascio del certificato di abitabilità delle costruzioni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 78 L.R. 61/85.

Per le opere non ultimate la "Ditta" deve presentare istanza per una nuova concessione, senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti dal successivo articolo 8. Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Dell'avvenuta ultimazione dei lavori dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale controfirmata sia dalla Direzione Lavori sia dalla "Ditta/Consorzio", con cui viene richiesto anche il collaudo.

In caso di ritardo nell'inizio o di mancata ultimazione dei lavori rispetto alle scadenze fissate al primo comma, il Comune, previa diffida notificata con A.R. alla "Ditta/Consorzio" e trascorsi sessanta giorni dal suo ricevimento, provvederà direttamente all'esecuzione dei lavori stessi.

Il Comune sarà inoltre autorizzato, sin dal momento della notificazione alla "Ditta/Consorzio" della decisione di avvalersi di tale facoltà, ad utilizzare l'intera garanzia costituita con la presente convenzione.

Ogni variazione del cronoprogramma, allegato al progetto di cui all'art. 2 della presente convenzione, dovrà essere tempestivamente comunicata dalla Direzione Lavori al Comune.

ART. 8 - COLLAUDO

Il Comune nomina il collaudatore dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini e con le modalità stabilite dal Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP.

Il certificato di collaudo finale dovrà essere emesso dopo 365 giorni dalla data di ultimazione di tutti i lavori, certificata a mezzo di verbale redatto in contraddittorio fra il Comune, la Ditta/Consorzio ed il collaudatore nominato. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà includere anche il collaudo della rete dei sottoservizi (fognatura, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica, ecc.).

Il collaudatore attesterà l'importo totale delle opere eseguite e verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali col progetto approvato ed approverà il rendiconto finale presentato dalla "Ditta/Consorzio".

La "Ditta/Consorzio" si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione comunale. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta/Consorzio medesima.

Il certificato di collaudo avra' carattere provvisorio fino alla sua approvazione definitiva da parte di dirigente competente entro 90 giorni dalla data di emissione. Il Comune comunichera' l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, salve le responsabilita' per vizi occulti, liberera' le garanzie costituite per tale scopo.

ART 9 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori come descritti dal progetto esecutivo di cui all'art. 2 che precede e fino alla consegna al Comune delle aree ed opere di cui al successivo art. 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilita' civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti e impianti per dare compiute le opere di urbanizzazione stesse, sono a totale ed esclusivo carico dell'"Ditta/Consorzio".

Qualora all'atto dei sopralluoghi dei competenti tecnici incaricati delle visite di cui all'art. 3 che precede oppure all'atto della consegna delle aree e delle opere, ai sensi del successivo art. 13, si dovessero riscontrare imperfette condizioni di manutenzione, verranno applicate le disposizioni degli artt. 7 e 15 per quanto attiene la rifusione dei costi sostenuti dal Comune.

ART. 10 - CONTABILIZZAZIONE

Dell'esecuzione e andamento dei lavori verra' redatta dal Direttore dei Lavori apposita contabilita', che dovra' essere consegnata in copia al Comune e allegata come parte integrante al collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 11 - AMMONTARE ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

- a) che il valore delle opere citate in premessa e descritte negli allegati richiamati al precedente art. 2 ammonta ad Euro. = (diconsi Euro))

Se del caso

Tale importo non comprende eventuali opere che potranno essere prescritte dal Genio Civile per lo scarico delle acque e che comporteranno l'aggiornamento del progetto con richiesta di variante e conguaglio a collaudo; od eventuali altre opere da descrivere

- b) che per opere di urbanizzazione primaria in forza delle convenzioni citate in premessa, sono dovuti Euro. = (diconsi Euro)) come da prospetto che segue:

Ditta.....Euro

Ditta.....Euro

Ditta.....Euro

Ditta.....Euro

- c) che pertanto l'importo ammesso a scomputo per la realizzazione di opere, e' quello di cui al punto che precede, comunque verificato in fase di collaudo finale e tenuto conto di quanto precisato dal Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP con riferimento alla possibilita' di conguaglio;

ART. 12 - CONGUAGLIO A COLLAUDO

Nulla e' dovuto da parte del Comune per eventuali lavori che eccedano l'ammontare stabilito al precedente art. 11 punto a), fatto salvo quanto previsto al precedente art. 3 ultimo comma.

Qualora l'importo delle opere realizzate come risultante alla contabilizzazione di cui all'art. 10 e verificato in fase di collaudo, sia superiore a quanto stabilito dal precedente punto a) dell'art. 11, si conviene che nulla è dovuto da parte del Comune.

Qualora l'importo delle opere realizzate risulti invece inferiore si procederà al conguaglio a favore del Comune.

Contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo avverrà anche l'eventuale conguaglio relativamente all'IVA, qualora si verificassero variazioni impositive con riferimento al momento della stipula della presente convenzione, e delle opere eventualmente prescritte dal Genio Civile ai fini del rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue – qualora ricorra il caso.

Su tali importi sussiste vincolo di solidarietà passiva.

Art. 13 – CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ad intervenuta esecutività della determinazione di approvazione del certificato di collaudo le opere di urbanizzazione primaria e relativi manufatti (nel caso le opere fossero state eseguite su aree di proprietà della Ditta/Consorzio va aggiunto: unitamente alle aree su cui insistono) passano in carico al Comune nei modi e nei tempi previsti dall'art. 29 del R.A.PEEP.

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verranno consegnate unitamente alle opere.

La "Ditta/Consorzio" provvederà a fornire al Comune, a propria cura e spese, i tipi di frazionamento ed i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

ART. 14 - SPESE A CARICO DELLA SOCIETÀ

Si conviene che rimangano a carico della "Ditta/Consorzio" e pertanto non scomputabili, ai sensi del precedente art. 11, le seguenti spese:

- imprevisti ed arrotondamenti;
- ogni onere inerente l'eventuale occupazione di suolo pubblico;
- tutti gli oneri stabiliti dall'art. 30 del R.A.PEEP.;

ART. 15 - CAUZIONI

In relazione a quanto previsto dall'art. 35 comma 8 lettera B) della L. 865/71, nonché dalle convenzioni di cessione/concessione delle aree di cui in premessa, le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della "Ditta/Consorzio" dall'applicazione della presente convenzione, sono assistiti dalle seguenti garanzie, a favore del Comune, che prevedano il pagamento, non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranno consensi ed autorizzazioni di qualunque specie:

a garanzia delle opere di urbanizzazione:

1. polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere per un capitale assicurato pari ad Euro (Euro) con decorrenza dall'inizio dei lavori alla data di cessione delle opere al Comune; la polizza viene consegnata con la sottoscrizione del presente atto.

2. polizza Contractors all risks che copre un importo pari ad Euro
(Euro.....) per danni ad impianti ed opere e pari a Euro 500.000 (Euro cinquecentomila) per responsabilita' civile verso terzi, con decorrenza dall'inizio lavori all'avvenuta approvazione del collaudo; la polizza dovra' essere resa alla comunicazione dell'inizio lavori.

In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni stabilite nei precedenti articoli, il Comune e' autorizzato a disporre delle cauzioni, nel modo piu' ampio con esonerazione da ogni responsabilita' a qualunque titolo.

Le fidejussioni di cui al precedente comma, potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicato, senza il beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva esecuzione dei debiti principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui ai precedenti articoli ivi compresi il pagamento della penale; esse inoltre assistono il credito anche presso l'eventuale cessionario e rimangono valide ed efficaci fino al rilascio dell'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione anche in deroga all'art. 1957 C.C.-

Sono fatti salvi i disposti dell'art. 1669 C.C. in ordine alla responsabilita' civile per vizi, difetti, rovina nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, da intendersi riferito all'approvazione del collaudo e alla cessione delle opere al Comune.

ART. 16 - DANNI A TERZI

Si da' atto che l'Amministrazione Comunale e' sollevata da qualsiasi responsabilita' civile e penale per danni causati a terzi ed alle reti ed infrastrutture pubbliche nella realizzazione delle opere di cui all'art. 2.

ART. 17 - ADEMPIMENTI ULTERIORI

La "Ditta/Consorzio" si incarica di:

1. rispettare il disciplinare tecnico allegato al progetto esecutivo di cui all'art. 2, della presente convenzione;
2. delimitare con apposite recinzioni (previa acquisizione dell'autorizzazione qualora prevista), le aree di cantiere;
3. adempiere alle prescrizioni impartite dal..... con parere prot. n. del di cui all'allegato

ART. 18 - CONTROVERSIE

La risoluzione di qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine di interpretazione, esecuzione o risoluzione della presente convenzione sara' risolta ai sensi della legislazione in materia di Lavori Pubblici con la precisazione che le funzioni di Responsabile del procedimento saranno assunte dal Dirigente del Settore incaricato

Qualora dovessero sorgere controversie in ordine giudiziario la competenza esclusiva sara' del Foro di San Martino Buon Albergo.

ART. 19 - ABITABILITA'

I certificati di abitabilità degli edifici serviti dalle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione ed individuati all'interno del P.E.E.P. -" sono subordinati all'approvazione del certificato di collaudo, ancorché parziale, della rete dei sottoservizi funzionali all'edificio oggetto dell'istanza ed alla presentazione della dichiarazione di fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione relative all'edificio oggetto dell'istanza, ai sensi dell'art. 32, comma 4 del R.A.P.E.E.P..

ART. 20 - SPESE CONVENZIONE

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a carico della "Società" che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione in materia.

ALLEGATO E)

REQUISITI DI AMMISSIBILITA' E PUNTEGGI PER COOPERATIVE E IMPRESE

A) AMMISSIBILITA'

Per le Cooperative edilizie

- 1) iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- 2) iscrizione nel Registro Prefettizio delle Cooperative (o al nuovo Albo delle Cooperative presso il Registro Imprese);
- 3) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di abitazione di cui all'art. 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59;
- 4) avvenuta regolare presentazione dell'ultimo bilancio annuale della Cooperativa;
- 5) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
- 6) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria; le procedure si considerano in corso quando sia stata depositata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza;
- 7) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo o in perdita purché la stessa sia compensata dalle riserve statutarie e non trovarsi in fase di commissariamento o analoga situazione;
- 8) inesistenza di sentenze passate in giudicato, ammissione spontanea e patteggiamenti, anche a carico dei rappresentanti degli organi statuari, concernenti violazioni di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 nell'ultimo decennio;
- 9) avere un numero di soci almeno pari al numero degli alloggi previsti per la/i U.M.I./lotti richiesta.

Per le Imprese Edili

- 1) iscrizione da almeno 5 anni al registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- 2) iscrizione continuativa negli ultimi tre anni alla Cassa Edile Mutualità ed Assistenza ed in regola con la corresponsione degli emolumenti contributivi;
- 3) certificazione S.O.A. per categoria OG1 per importo non inferiore ad Euro 80.000 per alloggio da costruire;
- 4) insussistenza dello stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, di liquidazione o di cessazione dell'attività;
- 5) inesistenza di procedure in corso per la dichiarazione di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, di amministrazione controllata e di amministrazione straordinaria; le procedure si considerano in corso quando sia stata depositata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza;
- 6) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative: all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, all'osservanza degli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- 7) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo, e non essere assoggettati alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;
- 8) inesistenza di sentenze passate in giudicato, ammissione spontanea e patteggiamenti, anche a carico dei rappresentanti legali, concernenti violazioni di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 nell'ultimo decennio.

B) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI

Punteggi per le cooperative Edilizie che hanno già costruito.

Punti

Anzianità di costituzione della Cooperativa (per ogni anno intero)	1 (fino ad un max di 3)
Realizzazione e ultimazione (dichiarazione di fine lavori) nella Provincia di Verona, negli ultimi venti anni, di maggior numero alloggi	oltre 200 alloggi punti 5 fino a 150 alloggi punti 4 fino a 100 alloggi punti 3 fino a 50 alloggi punti 2 fino a 30 alloggi punti 1
Maggior numero di soci prenotatari o di riserva residenti, residenti al momento della nascita o per almeno sette anni o con attività lavorativa nel Comune di San Martino Buon Albergo	80% o più punti 5 60% o più punti 3 40% o più punti 2
Anzianità di iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di abitazione (per ogni anno intero)	1 (fino ad un max di 3)
Maggior numero di alloggi realizzabili con la stessa volumetria: media di superficie utile	inferiore a mq. 75 punti 3 inferiore a mq. 85 punti 2 inferiore a mq. 90 punti 1
Cooperative a proprietà indivisa	1

Punteggi per le Cooperative Edilizie che richiedono l'area per il primo intervento.

Punti

Anzianità di costituzione della Cooperativa (per ogni anno intero)	1 (fino ad un max di 3)
Maggior numero di soci prenotatari o di riserva residenti, residenti al momento della nascita o per almeno sette anni o con attività lavorativa nel Comune di San Martino Buon Albergo	80% o più punti 5 60% o più punti 3 40% o più punti 2
Anzianità di iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di abitazione (per ogni anno intero)	1 (fino ad un max di 3)
Maggior numero di alloggi realizzabili con la stessa volumetria: media di superficie utile	inferiore a mq. 75 punti 3 inferiore a mq. 85 punti 2 inferiore a mq. 90 punti 1
Cooperative a proprietà indivisa	1

Punteggi per le Imprese.

Punti

Imprese in possesso della certificazione dei sistemi	5
--	---

qualita' aziendali (UNI, EN, ISO)	
Realizzazione e ultimazione (dichiarazione di fine lavori), negli ultimi venti anni, di un maggior numero di alloggi nell'ambito di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e art. 8 legge 10/77	oltre 200 alloggi punti 5 fino a 150 alloggi punti 4 fino a 100 alloggi punti 3 fino a 50 alloggi punti 2 fino a 30 alloggi punti 1
Maggior numero di alloggi realizzabili con la stessa volumetria: media di superficie utile	inferiore a mq. 75 punti 3 inferiore a mq. 85 punti 2 inferiore a mq. 90 punti 1
Volume di affari ai fini IVA medio negli ultimi 20 anni	Fino a Euro 2.000.000,00 punti 1 Ogni Euro 2.000.000,00 Punti 1 Max 5
Imprese che hanno ottenuto la concessione di mutui edilizi agevolati per la realizzazione dei precedenti interventi costruttivi nell'ambito dell'Edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 L.865/71 della Provincia di Verona	oltre 200 alloggi punti 5 fino a 150 alloggi punti 4 fino a 100 alloggi punti 3 fino a 50 alloggi punti 2 fino a 30 alloggi punti 1
Imprese con n.° addetti regolarmente assunti alla data di pubblicazione del bando	oltre 30 dip. punti 3 da 21 a 30 dip. punti 2 fino a 20 dip. punti 1

Punteggi per le Imprese che non hanno mai ottenuto assegnazioni di aree PEEP.

Punti

Imprese in possesso della certificazione dei sistemi qualita' aziendali (UNI, EN, ISO)	5
Maggior numero di alloggi realizzabili con la stessa volumetria: media di superficie utile	inferiore a mq. 75 punti 3 inferiore a mq. 85 punti 2 inferiore a mq. 90 punti 1

ALLEGATO F)

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI (ACQUIRENTI O LOCATARI)

1. Gli alloggi, le autorimesse e posti macchina possono essere trasferiti e/o locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure avere la cittadinanza di un altro Stato, purché titolare della carta di soggiorno oppure regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del D.Lgs. 286/98;
 - b) residenza o attività lavorativa esclusiva e stabile nel Comune di San Martino Buon Albergo da almeno un anno, fatta salva la facoltà dei militari di carriera di predeterminare, in ogni momento, la residenza che intendono eleggere, allorché lasceranno il servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al Sindaco (DGR Veneto 13 ottobre 1981, n. 5539);
 - c) non titolarità essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare del diritto di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in uno dei Comuni della Regione Veneto; non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora l'alloggio (o gli alloggi) sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio (o degli alloggi);
 - d) non aver ottenuto essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare, in proprietà o in diritto di superficie o con patto di futura vendita, un alloggio costruito nei Piani di Zona P.E.E.P.;
 - e) ~~fruire di un reddito lordo annuo complessivo del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio assegnato/ceduto calcolato secondo le modalità di cui all'art. 21 della L. 457/78, non superiore per l'anno 2011 ad Euro 65.000,00 e non inferiore ad un settimo di detto limite di reddito. Tale importo va rivalutato annualmente in base alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati~~
 - e) fruire di un reddito lordo annuo complessivo del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio assegnato/ceduto **calcolato secondo le modalità di cui all'art. 21 della L. 457/78**, non superiore per l'anno 2011 ad Euro 65.000,00. Tale importo va rivalutato annualmente in base alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati

Gli assegnatari possono richiedere in alternativa alla modalità di calcolo del reddito di cui alla lettera e) la quantificazione di tale limite con le procedure previste dall'I.S.E.E. (indicatore della situazione economica equivalente): in questo caso il valore I.S.E.E. non può essere superiore al 50% dell'importo limite massimo, né inferiore al 50% di quello minimo.

Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata prima della data del Bando.

2. Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere alla data della pubblicazione del bando per l'assegnazione delle aree. I requisiti previsti ai punti c) e d) devono essere posseduti anche al momento della richiesta della verifica della loro sussistenza.
3. I requisiti di cui ai punti c), d) ed e) devono essere posseduti da tutti i componenti lo stesso nucleo familiare.

4. Il requisito di cui al punto e) non e' richiesto per i soggetti che richiedono gli alloggi in locazione.
5. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 della legge 27.7.1978, n. 392, sia non inferiore a 45 mq. per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone e oltre. Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici.
6. Per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge, anche non convivente purché non legalmente separato, dal convivente, dai figli legittimi naturali, riconosciuti e adottivi conviventi, nonché dai parenti ed affini entro il 3° grado, conviventi.
7. Per coloro che intendono acquistare un alloggio per costituire un nuovo nucleo familiare e lo dichiarano con atto sostitutivo di notorietà, i requisiti soggettivi sopra indicati, dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.
8. Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui sopra, e sempreché si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro sei mesi dalla data del rogito notarile di acquisto o di assegnazione.
9. E' vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.
10. Qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.
11. **"Qualora, trascorsi due anni dall'assegnazione delle aree PEEP, gli alloggi previsti o realizzati dalle Cooperative di abitazione o dalle Imprese, non siano stati assegnati in proprietà o locazione ai soggetti aventi i requisiti di cui al punto 1 e 2, nonostante l'adeguata ed ulteriore pubblicità richiesta dal Comune per pubblicizzare la possibilità di acquisto degli appartamenti non ancora assegnati, la Giunta valutando il caso concreto può ampliare o modificare i requisiti previsti ai punti 1b e 2 per permettere l'assegnazione di tutti gli alloggi PEEP dell'ambito oggetto di esame".**

