



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

FALLIMENTO N. 42/2021

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT.SSA BARBARA LAZZARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA
UBICATI IN COMUNE DI ROZZANO (MI)

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe a seguito di istanza presentata in data 18.03.2021, vista e approvata dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il 19.03.2021, nella quale il Curatore, gent.ma Sig.ra dott.ssa Barbara Lazzari, indicava il mandato e il contenuto dell'incarico, riassumibile nei passaggi testuali di seguito riportati:

“3. che in ottica di contenimento dei costi e dei tempi della procedura, la scrivente ritiene opportuno:

- ***acquisire agli atti del fallimento gli elaborati peritali già redatti dall'Arch. Milanese ai fini del tentativo concordatario ex art. 161 co. 6;***
- ***incaricare l'Arch. Milanese di provvedere all'aggiornamento peritale ove ritenuto necessario ai fini dell'odierna procedura fallimentare (la società fallita aveva infatti dispensato il perito dall'esperire un sopralluogo fisico presso taluni immobili e, in quanto incompatibile con le tempistiche a disposizione, dalla verifica della regolarità urbanistico-amministrativa mediante accesso alla documentazione depositata presso i competenti uffici comunali);”***

Precisazione preliminare:

il presente elaborato peritale ha per oggetto solamente la risposta alla parte relativa ai

beni immobili siti nel comune di Rozzano, lasciando ad altri elaborati autonomi la descrizione e la valutazione degli altri beni immobili, diversamente ubicati, oggetto di incarico. La numerazione assegnata al lotto di vendita (nella fattispecie il n. 6) è riferita alla suddivisione dei beni contenuta nel programma di liquidazione.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – N. 3 AUTORIMESSE IN VIA DELLA COOPERAZIONE A ROZZANO (MI).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	5
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	5
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	28
§ 3.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	29
§ 3.7 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	30
§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	30

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nel fallimento in epigrafe, situati in Rozzano (Mi).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA						
LOTTO	IMMOBILE	LOTTO	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI E (MQ)	VALORI UNITARI (€/CAD.)	TOTALI
1	PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI N. 3 BOX AUTORIMESSA IN COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE IN VIA DELLA COOPERAZIONE A ROZZANO (MI)	7a	Box autorimessa sub. 69	15	€ 800,00	€ 12.000,00
			ABBATTIMENTO PER VENDITA FORZATA		20%	€ 2.400,00
			PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 640,00	€ 9.600,00
		7b	Box autorimessa sub. 72	15	€ 800,00	€ 12.000,00
			ABBATTIMENTO PER VENDITA FORZATA		20%	€ 2.400,00
			PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 640,00	€ 9.600,00
		7c	Box autorimessa sub. 106	15	€ 800,00	€ 12.000,00
			ABBATTIMENTO PER VENDITA FORZATA		20%	€ 2.400,00
			PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 640,00	€ 9.600,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a

campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.
Per le unità in esame sono da considerare equivalenti alla Superficie Interna Netta (SIN).

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in TRE LOTTI DISTINTI** come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.

§ 3 – N. 3 AUTORIMESSE IN VIA DELLA COOPERAZIONE A ROZZANO (MI)

§ 3.1 – Individuazione catastale

Quota di 1000/1000 della proprietà superficaria (diritto di superficie di 99 anni a decorrere dal 21.12.2007) degli immobili individuati al Catasto Fabbricati di Rozzano (Mi) con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
ROZZANO (MI) VIA DELLA COOPERAZIONE, 28 Piano S1	21	264	106	cat. C/6	5	15 mq	Euro:59,65
ROZZANO (MI) VIA DELLA COOPERAZIONE, 28 Piano S1	21	264	69	cat. C/6	5	15 mq	Euro:59,65
ROZZANO (MI) VIA DELLA COOPERAZIONE, 28 Piano S1	21	264	72	cat. C/6	5	15 mq	Euro:59,65

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- planimetrie catastali (allegato n. 1)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n. 2)

Di seguito si inserisce l'estratto della mappa del Catasto Terreni



Confini

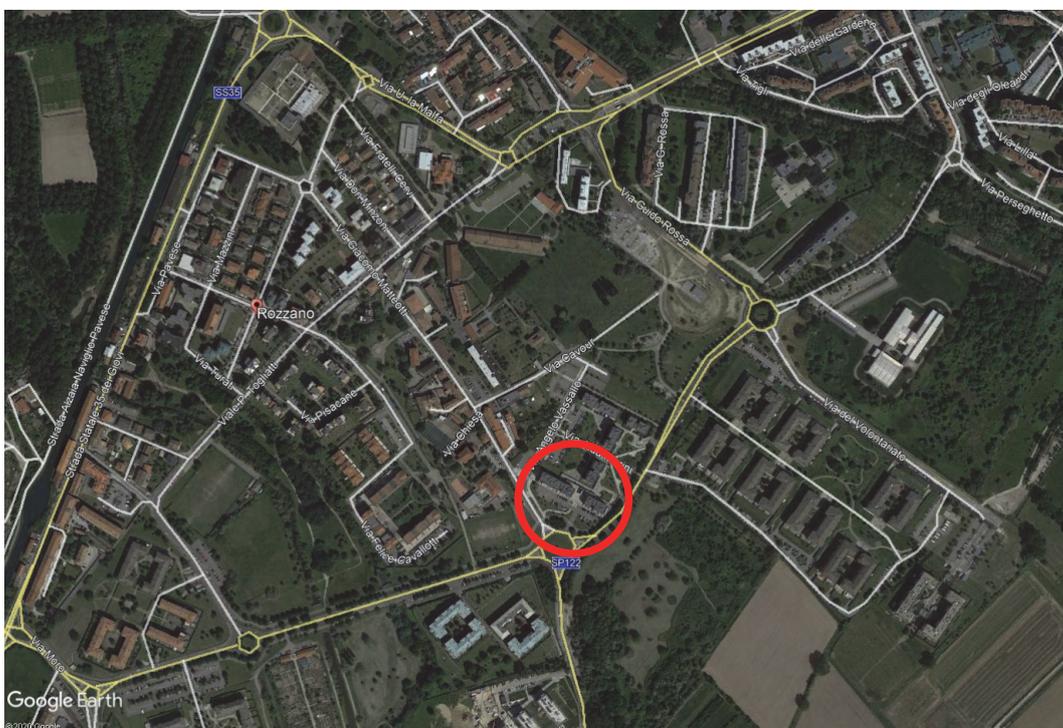
Il box mapp. 264/69 è così coerenziato, da nord in senso orario: terrapieno; box sub. 70; corsello comune sub. 3; locale macchine sub. 3.

Il box mapp. 264/72 è così coerenziato, da nord in senso orario: terrapieno; box sub. 73; corsello comune sub. 3; box sub. 71.

Il box mapp. 264/106 è così coerenziato, da nord in senso orario: box sub. 105; box sub. 107; corsello comune sub. 3 su due lati.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

I beni in esame consistono in tre autorimesse a piano interrato situate in un grande complesso immobiliare formato da più edifici pluripiano a destinazione residenziale e, in parte minore, commerciale (sono presenti alcuni negozi a piano terra), edificato nella zona sud del centro abitato di Rozzano, tra via Angelo Vassallo, via Alda Merini e via della Cooperazione, un comparto di recente sviluppo urbanizzativo.



Alle autorimesse in esame si accede da un corsello comune che alle due estremità ha due scivoli carrai, chiusi da cancelli con apertura automatizzata, accessibili uno da via Vassallo e l'altro da via della Cooperazione.

La zona è completamente urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.).

Il complesso è di recente costruzione, essendo stato ultimato intorno all'anno 2010, e la struttura, ad un esame visivo, si presenta solida, ben dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali del complesso sono in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi discreto.

Sui plafoni delle autorimesse, in particolare in quella di cui al sub. 72, sono state rilevate piccole formazioni calcaree tipo stalattiti, in corrispondenza delle giunzioni tra le diverse lastre di copertura, con ogni probabilità riconducibili ad acqua usata nei processi costruttivi e non alla tenuta degli strati impermeabilizzanti sovrastanti, essendo peraltro avvenuto uno dei sopralluoghi in periodo piovoso senza che ci fossero segni di presenza di umidità all'interno.

Si ritiene di segnalare comunque quanto sopra per completezza d'informazione e per ogni opportuna valutazione da parte degli interessati.

Le finiture principali si possono riassumere in: pareti in calcestruzzo gettato in opera o in blocchi di cls (prismi); soffitti in lastre di cemento a vista tipo predalles; pavimento in battuto di cemento liscio, impianto elettrico realizzato a vista con canaline.

Si precisa che il diritto di superficie è fissato nel termine di 99 anni a decorrere dal 21.12.2007.

Alle unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni allegati alla presente.

Nell'atto di provenienza risulta che le unità immobiliari in esame partecipano alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte nella misura pari a:

- 1,33 millesimi per il box sub. 69
- 1,28 millesimi per il box sub. 72
- 1,29 millesimi per il box sub. 106

Si rimanda all'atto di provenienza allegato alla presente col n. 3 per quanto riguarda i vincoli interessanti i beni, sia di natura condominiale sia inerenti la disponibilità dei beni ai fini locativi e della compravendita.

Dati stereometrici ai fini estimativi

Vengono utilizzate le superfici catastali, indicate al paragrafo 3.1 (§ 3.1), che per quanto riguarda i beni in categoria C sono da intendersi come superfici interne nette (SIN).

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi i beni risultavano inutilizzati e liberi, comunque essi sono da ritenere nella piena disponibilità della Procedura.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'U.T.C. di Rozzano, si è potuto accertare quanto segue.

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze), che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge;
- esistenza di Agibilità attestata ai sensi e nei termini di legge (con riferimento anche nello specifico alla dichiarazione di conformità del direttore dei lavori datata 27.05.2011).

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo delle unità.

Piani attuativi e Convenzioni urbanistiche

Le autorimesse fanno parte di un complesso realizzato in un comparto per l'edilizia economico popolare in forza di Convenzione Urbanistica stipulata a rogito del notaio Paolo Lovisetti di Milano il 21.12.2007 rep. 290768/44898, trascritta a Milano2 il 21.01.2008 ai nn. 8441/4733, che viene allegata alla presente relazione quale parte integrante con il n. 6.

Detta Convenzione regola e disciplina vari aspetti, compresi quelli relativi alla trasferibilità dei beni, e, a titolo indicativo (trattandosi di stralcio del testo integrale), si inserisce di seguito quanto riportato testualmente nel Quadro D della nota di trascrizione:

"CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 - 7B COMMA DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, FRA IL COMUNE DI ROZZANO, IL C.I.M.E.P. E L'IMPRESA UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI ROZZANO, LOTTO 2 RZ 6 AMBITO B VARIANTE 34.

CON IL TRASCRIVENDO ATTO IL COMUNE DI ROZZANO CON SEDE A ROZZANO IN PIAZZA G. FOGLIA N. 1, CODICE FISCALE 01743420158, IN ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE N. 154/2007 DELLA GIUNTA CONCEDE ALLA UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE IN REGGIO EMILIA, VIA MEUCCIO RUINI N. 10, NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI REGGIO EMILIA E CODICE FISCALE 00301010351, PER L'ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 - 7B COMMA - DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865, IL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA RESIDENZIALE DI MQ. 9.934 CATASTALI A PARTE DEL LOTTO 2 RZ 6 AMBITO B VARIANTE 34 INDICATA CON BORDO ROSSO SULLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "F" AL TRASCRIVENDO ATTO.

TALE AREA, IN FORZA DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO N. 1078 PROT. N. MI1102957, APPROVATO DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MILANO IN DATA 19/12/2007, E' INDIVIDUATA NEL VIGENTE CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROZZANO COME SEGUE: - FOGLIO 21, MAPPALE 240, REL ACQ ES, SUPERFICIE HA 00.02.98; - FOGLIO 21,

MAPPALE 243, PRATO IRRIG, CLASSE U, SUPERFICIE HA 00.01.96, REDDITO DOMINICALE 1,50, REDDITO AGRARIO EURO 1,32; - FOGLIO 21, MAPPALE 249, PRATO MARC, CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00.05.12, REDDITO DOMINICALE EURO 3,33, REDDITO AGRARIO 4,76; - FOGLIO 21, MAPPALE 250, PRATO MARC, CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00.23.54, REDDITO DOMINICALE EURO 15,32, REDDITO AGRARIO EURO 21,88; - FOGLIO 21, MAPPALE 251, PRATO MARC, CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00.02.65, REDDITO DOMINICALE EURO 1,72, REDDITO AGRARIO EURO 2,46; - FOGLIO 21, MAPPALE 259, SEMIN IRRIG, CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00.05.82, REDDITO DOMINICALE EURO 5,20, REDDITO AGRARIO EURO 5,56; - FOGLIO 21, MAPPALE 260, SEMIN IRRIG, CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00.41.34, REDDITO DOMINICALE EURO 36,94, REDDITO AGRARIO EURO 39,50; - FOGLIO 21, MAPPALE 261, SEMIN IRRIG, CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00.14.90, REDDITO DOMINICALE EURO 13,31, REDDITO AGRARIO EURO 14,24; - FOGLIO 21, MAPPALE 262, REL ACQ ES, SUPERFICIE HA 00.01.03. CONFINI IN CORPO: MAPPALI 244, 252, 239, 258, 255, 242, 241.

L'AREA DI CUI SOPRA VIENE CONCESSA CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE IN SOPRASSUOLO ED IN SOTTOSUOLO, NECESSARIE A GARANTIRE L'ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAL PROGETTO ESECUTIVO EX ARTICOLO 4 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE APPROVATO CON DELIBERA N. 56 IN DATA 1.6.2004. TALI SERVITU' VERRANNO EVENTUALMENTE REGOLAMENTATE SEPARATAMENTE FRA TUTTI GLI EVENTUALI OPERATORI INTERESSATI.

IN PARTICOLARE SULLE AREE INDIVIDUATE AI MAPPALI 249, 259 DEL FOGLIO 21, NONCHÉ SUI MAPPALI 243, 249, 250, 251, 259, 260, 261 E 262, INDICATE IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "G" AL TRASCRIVENDO ATTO, E' ISTITUITA UNA SERVITU' PERMANENTE DI USO PUBBLICO.

IL DIRITTO DI SUPERFICIE SOPRA CONCESSO SI INTENDE ESTESO ALLA UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO NEI LIMITI PREVISTI DAI PROGETTI APPROVATI DAL COMUNE.

LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA DI INTERESSE PUBBLICO E' DISCIPLINATA DALLE SEGUENTI CLAUSOLE CONTRATTUALI REGOLANTI ALTRESI' GLI ELEMENTI ESSENZIALI DEI FUTURI ATTI DI CESSIONE.

ART. 1 LA DURATA DELLA CONCESSIONE VIENE FISSATA IN ANNI 99 A PARTIRE DAL 21 DICEMBRE 2007.

ART. 2 SULL'AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE, E NEL SUO SOTTOSUOLO, L'IMPRESA SI OBBLIGA NEI CONFRONTI DEL C.I.M.E.P. E DEL COMUNE A REALIZZARE, NEI TEMPI E CON LE CARATTERISTICHE PIU' OLTRE INDICATE, EDIFICI RESIDENZIALI DELLA VOLUMETRIA MASSIMA DI MC. 16.000 E PER UN NUMERO DI 93 ALLOGGI CHE SARANNO LOCATI PER UN PERIODO DI CINQUE ANNI CON PATTO DI FUTURA VENDITA ESCLUSIVAMENTE A PERSONE AVENTI I REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 12 DELL'ACCLUSO CONTRATTO. L'IMPRESA SI OBBLIGA INOLTRE A REALIZZARE SPAZI PER UNA S.L.P. MASSIMA DI MQ. 1.150 DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 8

DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE, CHE SARANNO CEDUTI IN PROPRIETA' A PERSONE FISICHE E/O GIURIDICHE AVENTI I REQUISITI DI LEGGE PREVISTI PER TALI ATTIVITA'.

ART. 3 GLI EDIFICI REALIZZANDI SULL'AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LE EVENTUALI LORO PERTINENZE VENGONO FIN D'ORA RICONOSCIUTI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELL'IMPRESA E SUOI AVENTI CAUSA PER TUTTA LA DURATA DELLA CONCESSIONE. GLI EDIFICI POTRANNO ESSERE CEDUTI DALL'IMPRESA, AD AVVENUTO COLLAUDO, AD ALTRA SOCIETA' CON IL VINCOLO DELL'ASSUNZIONE DI TUTTI I VINCOLI E LE PATTUZIONI DERIVANTI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE. ALLA SCADENZA DELLA CONCESSIONE GLI IMMOBILI E LE LORO PERTINENZE DIVERRANNO AUTOMATICAMENTE DI PROPRIETA' DELL'ENTE PROPRIETARIO DEL SUOLO, PREVIO VERBALE DI ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE E PRESA DI POSSESSO. L'IMPRESA ED I SUOI AVENTI CAUSA SI OBBLIGANO A CONSERVARE IN BUONA CONDIZIONE GLI IMMOBILI REALIZZATI, PER TUTTA LA DURATA DELLA CONCESSIONE, CON I NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. LE OPERE DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DELL'ACCLUSO CONTRATTO (ONERI DI URBANIZZAZIONE) DOVRANNO ESSERE ESEGUITE IN CONFORMITA' AL RISPETTIVO PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE. PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE COMUNICATO PER ISCRITTO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE IL NOMINATIVO DELLA/E DITTA/E PRESCELTA/E E DEL TECNICO RESPONSABILE DEI LAVORI, OLTRE ALLA DATA DI INIZIO DEI LAVORI STESSI. IL COMUNE SI RISERVA LA FACOLTA' DI CONTROLLARE IN CORSO D'OPERA, MEDIANTE ISPEZIONE A MEZZO DI PROPRI TECNICI, LA REGOLARE ESECUZIONE DEI LAVORI, DI ACCERTARNE LA RISPONDENZA AI PROGETTI E DI EFFETTUARE TUTTE LE MISURAZIONI E LE VERIFICHE CHE RITERRA' NECESSARIO. AL TERMINE DEI LAVORI, CHE DOVRA' AVVENIRE ENTRO 24 MESI DALLA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE, VERRA' REDATTO VERBALE DI ULTIMAZIONE. ENTRO 3 MESI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE, CON LA PARTECIPAZIONE DEL TECNICO COMUNALE INCARICATO DI CONTROLLARE L'ESECUZIONE DEI LAVORI, VERRA' REDATTO IL VERBALE DI COLLAUDO DEFINITIVO DELLE OPERE. LE SPESE PER IL COLLAUDO DEFINITIVO SONO A CARICO DELL'IMPRESA. LA CONSEGNA DELLE OPERE AL COMUNE IN PERFETTO STATO DI AGIBILITA' AVVERRA' DOPO IL POSITIVO COLLAUDO DEFINITIVO E DOVRA' ESSERE RILEVATO DA APPOSITO VERBALE SOTTOSCRITTO DALLE PARTI. QUALORA L'EDIFICIO RESIDENZIALE REALIZZANDO VENISSE ULTIMATO PRIMA DEL TERMINE SOPRA INDICATO DI 24 MESI, ANCHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE ULTIMATE PRIMA DELLA FINE DEI LAVORI STESSI. L'IMPRESA NEI CONFRONTI DEL C.I.M.E.P. E DEL COMUNE SI IMPEGNA:

A) A RICEVERE LA CONSEGNA DELL'AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE;

B) A REALIZZARE SULL'AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE, DEL PROGETTO ESECUTIVO EX ARTICOLO 4 DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO DI ZONA MEDESIMO E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE, EDIFICI DI ABITAZIONE, DEL VOLUME MASSIMO DI MC. 16.000, OLTRE AD ATTREZZATURE DI CUI ALL ARTICOLO 8 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER UNA S.L.P. MASSIMA DI MQ. 1.150, AVENTI:

B1) LE CARATTERISTICHE TECNICHE PRESCRITTE DALLA LEGGE 5.8.1978 N. 457 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, CON ALLOGGI AVENTI UNA SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU) MASSIMA, COSI' COME DEFINITA DAL TITOLO IV ARTICOLO 6 DEL DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 5.8.1994, NON SUPERIORE A MQ. 95; NONCHE' CON UNA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR) ED UNA SUPERFICIE PARCHEGGI (SP) NON SUPERIORI AL 45% DELLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE; TALE PERCENTUALE E' RIFERITA AD OGNI SINGOLA VOCE E SI INTENDE AFFERENTE ALLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE DELL'INTERO EDIFICIO; LA SUINDICATA PERCENTUALE POTRA' ESSERE SUPERATA ESCLUSIVAMENTE PER SCELTE ESPLICITAMENTE OPERATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN SEDE DI PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO EX ARTICOLO 4 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE E, QUINDI, RECEPITE DAL PROGETTO STESSO, O DA SOLUZIONI PROGETTUALI ESPLICITAMENTE APPROVATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, ANCHE SUCCESSIVAMENTE L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO, COME MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'INTERVENTO; STANTE LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA, AGLI ALLOGGI REALIZZANDI NON POTRANNO IN ALCUN MODO APPLICARSI LE DISPOSIZIONI PREVISTE DAGLI ARTICOLI 63 E 64 DEL TITOLO IV DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005 N. 12, COSI' COME DISPONEVA LA LEGGE REGIONALE 15/1996 ED IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE CONSORTILE DI CONSIGLIO DIRETTIVO N. 184 IN DATA 16.6.1999, INTEGRATA DALLA DELIBERAZIONE CONSORTILE DI CONSIGLIO DIRETTIVO N. 33 IN DATA 8.4.2003, PER TUTTA LA DURATA DELLA CONCESSIONE;

B2) LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NON INFERIORI A QUELLE INDICATE NELLA DESCRIZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL C.I.M.E.P. N. 1374 IN DATA 23.10.1991 E, PIU' PRECISAMENTE, QUELLE INDICATE NELLA DESCRIZIONE ANALITICA DEI LAVORI DA APPROVARSI DA PARTE DEL COMUNE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE; TALE DESCRIZIONE DOVRA' ESSERE COMPRENSIVA DI QUANTO DICHIARATO IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE AREE CIRCA L'UTILIZZO DI MATERIALI ECOLOGICI E FONTI DI ENERGIA ALTERNATIVA, NONCHE' IN RELAZIONE ALL'INCREMENTO DELLA QUALITA' DELL'OFFERTA SOTTO IL PROFILO DEI MATERIALI DELLE FINITURE E DELLE DOTAZIONI RISPETTO ALLA SURRICHIAMATA DESCRIZIONE TECNICA C.I.M.E.P., FERMO RESTANDO IL PREZZO MASSIMO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 7, DEI LAVORI DI SISTEMAZIONE

DELLE AREE DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO E DI REALIZZAZIONE DELLE RECINZIONI, NONCHE' DI QUANTO PREVISTO PER IL RAGGIUNGIMENTO DEL COMFORT TERMICO ED IGROMETRICO, COSI' COME DEFINITO NELL'ALLEGATO "A" - PUNTO 6.4. - DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24.7.1998 N. 6/37691 PREVEDENDO UNA RIDUZIONE DI ALMENO IL 10% RISPETTO AL VALORE DEL COEFFICIENTE DI DISPERSIONE TERMICA MASSIMO AMMESSO (LEGGE 10/1991) CON UN ACCURATO CONTROLLO DEI FENOMENI DI CONDENSAZIONE DEL VAPORE ACQUEO NELLE MURATURE E QUANT'ALTRO INDICATO AL PUNTO 6.4.1. DEL CITATO ALLEGATO "A", NONCHE' MEDIANTE L'INSTALLAZIONE NEGLI ALLOGGI DI IMPIANTI DI VENTILAZIONE MECCANICA PER IL CONTROLLO AUTOMATICO DEL RICAMBIO D'ARIA SECONDO QUANTO INDICATO AL PUNTO 6.4.2. DELL'ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 6/37691; DOVRA' INOLTRE ESSERE REALIZZATO L'ALLACCIAMENTO ALL'IMPIANTO DI TELERISCALDAMENTO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA IGIENICO SANITARIA ED IL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI, PREVEDENDO LA CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DEI CONSUMI;

C) A PRESENTARE AL COMUNE, ENTRO LA FINE LAVORI, IL "PROGRAMMA DI MANUTENZIONE", COSI' COME DEFINITO NELL'ALLEGATO "A" PUNTO 6.2.2. DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24.7.1998 N. 6/37691, CORREDATO DA QUANTO PREVISTO DAL MEDESIMO PUNTO 6.2.2.;

D) A PRESENTARE ENTRO 5 MESI DALLA DATA DI STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO DOMANDA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE;

E) AD INIZIARE LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE ENTRO UN ANNO DAL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, SALVO MINORI TERMINI PREVISTI DAL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE;

F) AD ULTIMARE LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE ENTRO 24 MESI DALLA DATA DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE; QUALORA SULLE AREE OGGETTO DELLA CONVENZIONE SUSSISTA LA PRESENZA DI MANUFATTI DI CUI E' NECESSARIA LA DEMOLIZIONE PER DARE ATTUAZIONE AL PROGRAMMA EDILIZIO PREVISTO, IL TERMINE DI 2 ANNI POTRA' ESSERE INCREMENTATO FINO AD UN MASSIMO DI 12 MESI IN CONSEGUENZA DELLA NECESSITA' DI PROCEDERE ALLA DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI STESSI, NONCHE' ALLE CONSEGUENTI DIFFICOLTA' DI ALLESTIMENTO DEL CANTIERE; I COSTI SOSTENUTI DALL'OPERATORE PER LA DEMOLIZIONE DEI PREDETTI MANUFATTI, NONCHE' QUELLI RELATIVI ALLO SMALTIMENTO DELLE MACERIE ED ALLE CONSEGUENTI DIFFICOLTA' DI ALLESTIMENTO DEL CANTIERE, DOVRANNO ESSERE ESPOSTI NEL PIANO DI RIPARTIZIONE E DI AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI IN AGGIUNTA AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE/ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI REALIZZANDI; IL RICONOSCIMENTO DI DETTI COSTI SARA' EFFETTUATO DAL COMUNE SULLA BASE DELLE SPESE EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE E DEBITAMENTE DOCUMENTATE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL CONTO CONSUNTIVO. I LAVORI SI

INTENDONO INIZIATI ED ULTIMATI ALLA DATA DEI RELATIVI VERBALI DA REDIGERSI DA PARTE DELL'IMPRESA; TALI VERBALI DOVRANNO ESSERE INVIATI AL COMUNE MEDESIMO ED AL C.I.M.E.P. A CURA DELL'IMPRESA STESSA. I TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI POTRANNO ESSERE PROROGATI DAL COMUNE, A RICHIESTA DELL'IMPRESA PER COMPROVATI MOTIVI DI NECESSITA' O DI FORZA MAGGIORE, SENZA CHE QUESTO COMPORTI LA MODIFICA DEI PREZZI COSI' COME DEFINITI DALL'ARTICOLO 7 DELL'ACCLUSO CONTRATTO. QUALORA I LAVORI DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE NON RISULTASSERO ULTIMATI ENTRO I TERMINI PREVISTI AL PRECEDENTE PUNTO F), COSI' COME EVENTUALMENTE PROROGATI AI SENSI DEL COMMA PRECEDENTE, VERRA' APPLICATA ALL'IMPRESA UNA PENALE PARI A EURO 181 PER OGNI GIORNO DI RITARDO. LA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO GLOBALE DELLA PENALE AVVERRA' A CURA DEL COMUNE CHE INTROITERA' LA CORRISPONDENTE SOMMA. L'APPLICAZIONE DELLA PENALE DI CUI SOPRA NON MODIFICA IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, COSI' COME DETERMINABILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 DELL'ACCLUSO CONTRATTO, RIMANENDO LA STESSA AD ESCLUSIVO CARICO DELL'IMPRESA. IL DIRETTORE DEI LAVORI DOVRA' CERTIFICARE ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE LE DIVERSE FASI DI REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA EDILIZIO. DETTA CERTIFICAZIONE AVVERRA' IN TRE MOMENTI SUCCESSIVI MEDIANTE RILASCIO DI TRE DISTINTE DICHIARAZIONI CON ASSUNZIONE DIRETTA DI RESPONSABILITA' E DOVRANNO ESSERE RIFERITE: A) AVVENUTA REALIZZAZIONE DI FONDAZIONI; B) AL RUSTICO, CON AVVENUTA REALIZZAZIONE DEI TAMPONAMENTI ESTERNI E DEI TAVOLATI INTERNI; C) FINE LAVORI. SPETTA AL COMUNE FARE ESEGUIRE IN QUALSIASI MOMENTO ISPEZIONI O VISITE DI CONTROLLO, CHE DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI APPOSITO VERBALE DA TRASMETTERSI AL C.I.M.E.P. PER CONOSCENZA, 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. ENTRO 60 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL TERMINE DEI LAVORI, DOPO EFFETTUATE LE VERIFICHE DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, IL COMUNE, SULLA SCORTA DEI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI DURANTE IL CORSO DEI LAVORI, PROVVEDERA' A RILASCIARE ATTESTATO DA CUI RISULTI LA RISPONDENZA DELL'EDIFICIO REALIZZATO CON IL PROGETTO ORIGINARIO, O CON LE SUE VARIANTI DEBITAMENTE APPROVATE, NONCHE' CON LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PATTUITE. L'ACCERTAMENTO DELL'INOSSERVANZA ALL'INADEMPIMENTO RELATIVO ALLA CONFORMITA' DEI LAVORI ESEGUITI O DELLE PRESCRIZIONI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, FATTA SALVA L'APPLICAZIONE EVENTUALE DI QUANTO PREVISTO DAL D.P.R.6.6.2001 N. 380 E SUCCESSIVE

MODIFICAZIONI, SONO COMUNQUE PRESUPPOSTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 15 DELL'ACCLUSO CONTRATTO. E' FACOLTA' DEL COMUNE RICHIEDERE VARIANTI AL PROGETTO EDILIZIO, PRESENTATO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, CHE SI RENDESSERO NECESSARIE AL FINE DI MEGLIO TUTELARE L'INTERESSE PUBBLICO E LE ESIGENZE ABITATIVE DEI NUCLEI FAMILIARI INTERESSATI AL PROGRAMMA EDILIZIO IN ESSERE.

ART. 7 L'IMPRESA SI OBBLIGA NEI CONFRONTI DEL C.I.M.E.P. E DEL COMUNE:

A. A STIPULARE CONTRATTO DI LOCAZIONE PER CINQUE ANNI CON PATTO DI FUTURO TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' AD ACQUIRENTI, AVENTI I REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 12 DELL'ACCLUSO CONTRATTO, I 93 ALLOGGI, CON I RELATIVI BOXES E/O I POSTI AUTO DI PERTINENZA, DI CUI ALL'IMPEGNO RILASCIATO IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE AREE, AD UN CANONE ANNUO NON SUPERIORE AL 4,5% DEL VALORE DEGLI ALLOGGI. DETTO VALORE DERIVA DALL'APPLICAZIONE DEL "COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE", PARI A EURO 1.160 AL MQ. DI SUPERFICIE "COMPLESSIVA" DETERMINATA AI SENSI DELLA LEGGE 5.8.1978 N. 457 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (D.M. 5.8.1994 - G.U. N. 194 DEL 20.8.1994) E FISSATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL CIMEP N. 69 IN DATA 31.5.2005. TALE VALORE DOVRA' ESSERE MOLTIPLICATO PER LA "SUPERFICIE COMPLESSIVA" INDICATA DAL PROGETTO EDILIZIO APPROVATO DAL COMUNE, E DOVRA' ESSERE INCREMENTATO DELLA QUOTA SPETTANTE DEL COSTO PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE COMPLESSIVAMENTE INDICATA IN EURO 2.375.400, COME SPECIFICATO ALL'ARTICOLO 4 DELL'ACCLUSO CONTRATTO, DI EURO 661.120 PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COME INDICATO ALL'ARTICOLO 5;

B. A CEDERE A PERSONE FISICHE E/O GIURIDICHE, AVENTI I REQUISITI DI LEGGE PREVISTI PER TALE ATTIVITA', GLI SPAZI REALIZZANDI DESTINATI AD ATTIVITA' COMMERCIALE O, COMUNQUE, AD ATTREZZATURE DI CUI ALL'ARTICOLO 8 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE AD UN PREZZO MASSIMO CHE SARA' DETERMINATO SULLA BASE DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DA PRESENTARSI AL COMUNE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 43 E 48 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E COMPRENDERA' LA QUOTA SPETTANTE DEL COSTO PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE COMPLESSIVAMENTE INDICATA IN EURO 2.375.400, COME SPECIFICATO ALL'ARTICOLO 4 DELL'ACCLUSO CONTRATTO, LA SOMMA DI EURO 267.858 PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COME INDICATO ALL'ARTICOLO 5 DELL'ACCLUSO CONTRATTO. I VALORI SOPRA DETERMINATI NON COMPREDONO GLI ONERI DI SEGUITO ELENCATI CHE L'IMPRESA PORRA' A CARICO DEGLI ASSEGNATARI/ACQUIRENTI ESCLUSIVAMENTE PREVIA SPECIFICA APPROVAZIONE DA PARTE DEL COMUNE CHE, PER QUANTO INDICATO AI PUNTI A) E C), AVVERRA'

SECONDO LE MODALITA' PIU' OLTRE INDICATE: A) EVENTUALI SPESE AGGIUNTIVE PER PALIFICAZIONI, FONDAZIONI SPECIALI E/O CONSOLIDAMENTO DEL TERRENO; B) EVENTUALI SPESE AGGIUNTIVE PER OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE DOVUTE ALLA PRESENZA DI FALDA ELEVATA; C) SPESE AGGIUNTIVE PER L APPLICAZIONE DELLE TECNOLOGIE SUL RISPARMIO ENERGETICO PRESCRITTE DALLA VIGENTE NORMATIVA REGIONALE E NAZIONALE E NON GIA' OFFERTE IN SEDE DI PARTECIPAZIONE AL BANDO. INOLTRE IL VALORE SOPRA DETERMINATO NON COMPRENDE GLI ONERI DI SEGUITO ELENCATI CHE L'IMPRESA PORRA' AD ESCLUSIVO CARICO DEGLI ACQUIRENTI SENZA NECESSITA' DI PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE: - SPESE DI FRAZIONAMENTO E ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI REALIZZANDI; - CONTRIBUTI DI ALLACCIAMENTO AGLI ENTI E RELATIVE OPERE COMPLEMENTARI; - IMPOSTE DI LEGGE DERIVANTI DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA; - SPESE NOTARILI PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI REALIZZATI E PER L'ACCENSIONE DEI MUTUI; - COSTI RELATIVI ALL'APPLICAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 20 GIUGNO 2005 N. 122, ATTUATIVO DELLA LEGGE 2 AGOSTO 2004 N. 210 "DELEGA AL GOVERNO PER LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE". SIN D'ORA FRA LE PARTI SI CONVIENE CHE UNA QUOTA NON SUPERIORE ALL'85% DEL "COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE" DI CUI AL PRIMO COMMA, POTRA' ESSERE AGGIORNATO IN BASE ALLE VARIAZIONI DELL'INDICE NAZIONALE I.S.T.A.T. DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER UN FABBRICATO RESIDENZIALE PER I MESI INTERCORRENTI DA GENNAIO 2005 A QUELLO ANTECEDENTE L'INIZIO DEI LAVORI, AVENDO COME BASE INIZIALE L'INDICE DEL MESE DI DICEMBRE 2004. LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO, ANCHE IN RELAZIONE ALLE SUCCESSIVE PRECISAZIONI, COSTITUISCE ELEMENTO ESSENZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE ANCHE IN RELAZIONE ALLE FUTURE CESSIONI ATTENENDO AD ESIGENZE DI INTERESSE PUBBLICO. PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE L'IMPRESA DOVRA' PRESENTARE AL COMUNE: 1) LA RELAZIONE TECNICA ANALITICA DESCRITTIVA DEGLI EDIFICI REALIZZANDI, REDATTA SULLA BASE DEL CAPITOLATO TIPO APPROVATO DAL C.I.M.E.P., COSI' COME INDICATA ALL'ARTICOLO 6, LETTERA B2) DELL'ACCLUSO CONTRATTO; 2) LA RELAZIONE GEOGNOSTICA CON RELATIVE PROVE PENETROMETRICHE, TIPO DI FONDAZIONI DA REALIZZARE IN CONSEGUENZA DI DETTE PROVE; QUALORA SI RENDESSERO NECESSARIE FONDAZIONI SPECIALI, LE STESSE SARANNO RICONOSCIUTE COME COSTO AGGIUNTIVO NEL QUADRO ECONOMICO SECONDO LE MODALITA' PIU' AVANTI SPECIFICATE; 3) IL PIANO DI RIPARTIZIONE E DI AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI CONTENENTE: 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 FINANZIARIO CON L'INDICAZIONE - A PREVENTIVO - DEL COSTO DI COSTRUZIONE (FONDAZIONI -ELEVAZIONI - SISTEMAZIONI ESTERNE), DEL

CORRISPETTIVO PER L'AREA, DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, DEGLI ONERI COMPLEMENTARI (SPESE TECNICHE E GENERALI - PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE - ONERI FINANZIARI - TASSE ECC.), DEGLI IMPREVISTI E DEI FINANZIAMENTI; DETTO PIANO DI RIPARTIZIONE DOVRA' ESSERE REDATTO CONFORMEMENTE AI PARAMETRI ECONOMICI DELLA PRESENTE CONVENZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL FUTURO PREZZO DI VENDITA. LA DOCUMENTAZIONE DI CUI AI PUNTI 1) E 3) DOVRA' ESSERE APPROVATA DAL COMUNE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. IL COMUNE DOVRA' VERIFICARE IL COSTO FINALE DEGLI ALLOGGI, DEI BOXES E DEI POSTI AUTO COPERTI A COSTRUZIONE ULTIMATA: A TAL FINE L'IMPRESA SI OBBLIGA A PRESENTARE AL COMUNE IL QUADRO ECONOMICO FINALE (CONTO CONSUNTIVO) ENTRO 150 GIORNI DALLA FINE LAVORI E COMUNQUE PRIMA DELLA CONSEGNA DEGLI ALLOGGI. LA MANCATA OSSERVANZA DELLA SOVRAESTESA PATTUZIONE DA PARTE DELL'IMPRESA COMPORTERA' L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 15 DELL'ACCLUSO CONTRATTO. QUALORA I COSTI FINALI DEGLI ALLOGGI SIANO CONFORMI A QUELLI RISULTANTI DALL'APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, IL CONTO CONSUNTIVO SARA' APPROVATO DAL COMUNE E COMUNICATO, PER OPPORTUNA CONOSCENZA, AL C.I.M.E.P. QUALORA INVECE DETTI COSTI FINALI RISULTASSERO, SEPPUR PER DOCUMENTATE RAGIONI, MAGGIORI DI QUELLI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, IL CONTO CONSUNTIVO DOVRA' ESSERE TRASMESSO ANCHE AL C.I.M.E.P. PER ESSERE ESAMINATO CONGIUNTAMENTE CON IL COMUNE E, OVE VALUTATO CONGRUO, APPROVATO SIA DAL C.I.M.E.P. CHE DAL COMUNE. POICHE' IN RELAZIONE AI FINI SOCIALI ESPRESSAMENTE TUTELATI DALLA NORMATIVA VIGENTE, IL CONTO CONSUNTIVO E' ELEMENTO INDISPENSABILE PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE, ED ADEMPIMENTO ESSENZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE E DELLE SUCCESSIVE CESSIONI, DELL'AVVENUTA RITUALE OSSERVANZA DI SUDDETTA PROCEDURA, DOVRA' DARSÌ ATTO IN OGNI ATTO DI CESSIONE DEL BENE A PENA DI NULLITA' CON RICHIAMO ESPRESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI RELATIVI. IL RICONOSCIMENTO DEI MAGGIORI ONERI DI CUI ALLA LETTERA A) DEL PRESENTE ARTICOLO DEVE ESSERE EFFETTUATO SULLA BASE DELLE SPESE EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE E DOCUMENTATE E NON POTRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A EURO 36 AL MQ. DI "SUPERFICIE COMPLESSIVA". IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL CONTO CONSUNTIVO, DOVRA' ESSERE FORNITA AL COMUNE LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE: 1) IN CASO DI FONDAZIONI SPECIALI QUALI AD ESEMPIO LA FORMAZIONE DI FONDAZIONI A PLATEA O SOTTOMURAZIONI: - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ANALITICO DELLE OPERE DI FONDAZIONE SPECIALE DEPOSITATO DA PARTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DELLO STRUTTURISTA; - DICHIARAZIONE RESA NEI TERMINI PREVISTI DAL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28.12.2000 N. 445 DAL DIRETTORE DEI LAVORI O DALLO STRUTTURISTA DELL'AVVENUTA

ESECUZIONE DA PARTE DELL'OPERATORE DI FONDAZIONE SPECIALE SUPPORTATA DA COPIA DEL COLLAUDO STATICO DELLE OPERE IN CALCESTRUZZO ARMATO CON VISTO DEL COMUNE; - CALCOLO DELLA DIFFERENZA TRA IL COSTO DELLE NORMALI FONDAZIONI E LE FONDAZIONI SPECIALI AUTOCERTIFICATO SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28.12.2000 N. 445 DAL DIRETTORE DEI LAVORI O DALLO STRUTTURISTA; IL COMUNE APPROVERA' SOLO L'IMPORTO RISULTANTE DALLA SOTTRAZIONE DAL COSTO DELLE FONDAZIONI SPECIALI DEL COSTO DELLE FONDAZIONI GIA' PREVISTE IN CONVENZIONE; 2) IN CASO DI PALIFICAZIONI: - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE NECESSARIE ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA PALIFICAZIONE, DEPOSITATO DA PARTE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DELLO STRUTTURISTA; - LE FATTURE IN COPIA AUTENTICA COMPROVANTI LE SPESE EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE PER LA MESSA IN OPERA DEI PALI, CHE VERRANNO RICONOSCIUTE AL NETTO DELL'I.V.A., OLTRE ALL'ATTESTAZIONE SOTTOSCRITTA SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28.12.2000 N. 445 DAL DIRETTORE DEI LAVORI O DALLO STRUTTURISTA CHE L'OPERATORE HA REALIZZATO OPERE SPECIALI PER LA PALIFICAZIONE SUPPORTATA DA COPIA DEL COLLAUDO STATICO DELLE OPERE IN CALCESTRUZZO ARMATO CON VISTO DEL COMUNE; - CALCOLO DELLA DIFFERENZA TRA IL COSTO DELLE NORMALI FONDAZIONI E LE FONDAZIONI A PALIFICAZIONE AUTOCERTIFICATO SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28.12.2000 N. 445 DAL DIRETTORE DEI LAVORI O DALLO STRUTTURISTA; IL COMUNE APPROVERA' SOLO L'IMPORTO RISULTANTE DALLA SOTTRAZIONE DAL COSTO DELLE FONDAZIONI SPECIALI DEL COSTO DELLE FONDAZIONI GIA' PREVISTE IN CONVENZIONE. IN ENTRAMBI I CASI DOVRANNO ESSERE DEPOSITATI GLI ELABORATI RELATIVI ALLE FONDAZIONI EFFETTIVAMENTE REALIZZATE E QUELLI RELATIVI A FONDAZIONI IPOTIZZATE CON UNA PORTANZA DEL TERRENO PARI A: - 0,1 MPA (1 KG./CM²) PER EDIFICI FINO A QUATTRO PIANI FUORI TERRA; - 0,12 MPA (1,2 KG./CM²) PER EDIFICI OLTRE I QUATTRO PIANI FUORI TERRA. IL RICONOSCIMENTO DEI MAGGIORI ONERI DI CUI ALLA LETTERA C) DEL PRESENTE ARTICOLO DEVE ESSERE EFFETTUATO SULLA BASE DELLE SPESE EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE E DOCUMENTATE; TALI SPESE SARANNO RICONOSCIUTE ESCLUSIVAMENTE DIETRO PRESENTAZIONE AL COMUNE DI UNA DICHIARAZIONE, RESA NEI TERMINI PREVISTI DAL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28.12.2000 N. 445, DEL TERMOTECNICO CON LA DIMOSTRAZIONE DEL MAGGIORE RISPARMIO OLTRE IL 10% RISPETTO AL VALORE DEL COEFFICIENTE DI DISPERSIONE TERMICA MASSIMO AMMESSO (LEGGE 10/1991) OFFERTO IN SEDE DI PARTECIPAZIONE AL BANDO; IL COMUNE APPROVERA' SOLO L'IMPORTO RISULTANTE DALLA SOTTRAZIONE DAL COSTO DELLE OPERE REALIZZATE PER L'APPLICAZIONE DELLE TECNOLOGIE SUL RISPARMIO ENERGETICO PRESCRITTE DALLA VIGENTE NORMATIVA REGIONALE E NAZIONALE DEL COSTO DELLE

OPERE PREVISTE PER IL RAGGIUNGIMENTO DI QUANTO OFFERTO IN SEDE DI PARTECIPAZIONE AL BANDO.

ART. 7 BIS L'IMPRESA SI IMPEGNA A REPERIRE CONDIZIONI PARTICOLARMENTE FAVOREVOLI PER I FUTURI ACQUIRENTI, COSI' COME DICHIARATO IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE, CHE CONSENTANO LA FINANZIABILITA' DELL'80% DEL VALORE DELL'ALLOGGIO, FERMO RESTANDO IL POSSESSO DEI REQUISITI ECONOMICI SOGGETTIVI DA PARTE DEI FUTURI ACQUIRENTI PER L ACCENSIONE DEI MUTUI.

ART. 8 DANNO ATTO LE PARTI CHE L'IMPRESA RELATIVAMENTE ALLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PATTUITE: A) NON POTRA' APPORTARE MODIFICHE A QUELLE PREVISTE PER LE PARTI COMUNI, LA CUI ESECUZIONE DOVESSE COMPORTARE MAGGIORI ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI; B) POTRA' APPORTARE A RICHIESTA ESCLUSIVA DEI SINGOLI ACQUIRENTI MIGLIORIE SPECIFICHE ALL'INTERNO DELLE UNITA' IMMOBILIARI REALIZZANDE PER LE SEGUENTI CATEGORIE DI LAVORI: B.1. OPERE MURARIE; B.2. IMPIANTO ELETTRICO; B.3. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO; B.4. APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE; B.5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI; B.6. PORTE INTERNE. LE SUDDETTE MIGLIORIE SPECIFICHE NON POTRANNO COMUNQUE ECCEDERE COMPLESSIVAMENTE IL 12% DEI VALORI FINALI DI CESSIONE DI OGNI SINGOLO ALLOGGIO COSI' COME DEFINIBILI IN BASE ALL'ARTICOLO 7 DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE. IL DIRETTORE DEI LAVORI DOVRA' RILASCIARE AL COMUNE, PRIMA DELLA CONSEGNA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI AGLI ACQUIRENTI, APPOSITA CERTIFICAZIONE CHE ATTESTI LE MIGLIORIE SPECIFICHE EFFETTIVAMENTE ESEGUITE SU RICHIESTA DEGLI ACQUIRENTI STESSI ED IL LORO VALORE ECONOMICO. NEL CONTO CONSUNTIVO DA PRESENTARSI AL COMUNE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 7, DOVRANNO RISULTARE I SUDDETTI DATI, E CIOE' I NOMINATIVI DEI FUTURI ACQUIRENTI CHE HANNO RICHIESTO L'ESECUZIONE DI MIGLIORIE SPECIFICHE NONCHE' GLI IMPORTI DELLE MIGLIORIE ESEGUITE.

ART. 9 I POSTI AUTO E/O BOX INDIVIDUALI DI DIMENSIONI NON SUPERIORI A MQ. 18, SARANNO REALIZZATI, COSI' COME PREVISTI DAL PROGETTO ESECUTIVO EX ARTICOLO 4 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE REDATTO PER IL LOTTO 2 RZ 6 AMBITO B VARIANTE 34, NEL RISPETTO DELLE QUANTITA' MASSIME FISSATE DALL'ARTICOLO 7 DELLE MEDESIME NORME. UN POSTO AUTO E/O BOX COSTITUISCE PERTINENZA DELL'ALLOGGIO CUI E' RIFERITO E NON PUO' ESSERE CEDUTO DALL'IMPRESA SEPARATAMENTE DALL'ALLOGGIO STESSO. DETTA CLAUSOLA E' VALIDA ANCHE PER LE CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA. GLI EVENTUALI POSTI AUTO E/O BOX ECCEDENTI QUELLI DI PERTINENZA DEI SINGOLI ALLOGGI, POSSONO ESSERE ALIENATI AGLI ACQUIRENTI DI UN ALLOGGIO NELL'EDIFICIO REALIZZATO DALL'IMPRESA O, QUALORA NON VI FOSSE RICHIESTA DA PARTE DI TALI SOGGETTI, AGLI ASSEGNATARI/ACQUIRENTI DI UN ALLOGGIO REALIZZATO NELL AMBITO DEL

LOTTO, ANCHE DA ALTRO OPERATORE, A CONDIZIONE CHE, ALLA FINE, GLI STESSI NON RISULTINO PROPRIETARI DI PIU' DI N. 2 POSTI AUTO E/O BOX OLTRE A QUELLO DI PERTINENZA DELL'ALLOGGIO AVUTO IN CESSIONE. TALI POSTI AUTO E/O BOX POTRANNO ESSERE CEDUTI SENZA ALCUN VINCOLO DI PERTINENZIALITA', MA SEMPRE NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DAL PRECEDENTE COMMA. E' FATTO ALTRESI' OBBLIGO DI REALIZZARE, NELL'AREA DI PERTINENZA DI CIASCUN EDIFICIO COSTRUENDO, UN POSTO AUTO, PREFERIBILMENTE COPERTO, E/O BOX PER PORTATORI DI HANDICAP MOTORIO; LO STESSO DOVRA' RESTARE QUALE PARTE COMUNE DELL'EDIFICIO E NON CEDUTO AD ALCUNO SE NON PORTATORE DI HANDICAP MOTORIO, E SARA' REALIZZATO IN ECCEDEXZA ALLE QUANTITA' PREVISTE DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE.

ART. 10 GLI ALLOGGI, I BOXES ED I POSTI AUTO CEDUTI DALL'IMPRESA NON POSSONO ESSERE ALIENATI A NESSUN TITOLO, NE' SU DI ESSI PUO' COSTITUIRSI ALCUN DIRITTO REALE DI GODIMENTO, AD ECCEZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO 13 DELL'ACCLUSO CONTRATTO, PER UN PERIODO DI 5 ANNI DALLA DATA DI PRIMA CESSIONE SUCCESSIVA AL PERIODO DI LOCAZIONE COSI' COME DEFINITO ALL'ARTICOLO 12 BIS DELL'ACCLUSO CONTRATTO. QUALORA VENISSE POSTO IN ESSERE CONTENZIOSO DI QUALUNQUE NATURA TRA GLI ACQUIRENTI E L'IMPRESA, IL TERMINE DI 5 ANNI DECORRE DALLA DATA DI APERTURA DEL MEDESIMO DETERMINATA SULLA BASE DELLA NOTIFICAZIONE DEGLI ATTI A NORMA DI LEGGE. SU RICHIESTA MOTIVATA E COMPROVATA DEGLI ACQUIRENTI, IL COMUNE POTRA' CONCEDERE DEROGHE A TALI DIVIETI; LA STESSA FACOLTA' E' AMMESSA PER IL SUBENTRANTE. IL NOMINATIVO DEL SUBENTRANTE CORREDATO DALLA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE IL POSSESSO DEI REQUISITI ED IL PREZZO DI CESSIONE DEVONO ESSERE COMUNICATI AL COMUNE ENTRO 30 GIORNI DALLA STIPULA DELL'ATTO DI CESSIONE A CURA DELL'UFFICIALE ROGANTE O DELLA PARTE PIU' DILIGENTE; IN CASO DI INOTTEMPERANZA SI APPLICHERANNO LE SANZIONI PREVISTE AL SUCCESSIVO ARTICOLO 15. TRASCORSI I 5 ANNI DI CUI AL PRIMO COMMA, O IL MINOR TEMPO NEI CASI DI DEROGA, LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE RELATIVE PERTINENZE, COMPRESI BOXES ED EVENTUALI POSTI AUTO RIFERITI AGLI ALLOGGI STESSI, POTRA' AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE A FAVORE DI SOGGETTI AVENTI I REQUISITI PREVISTI DALL'ARTICOLO 12 DELL'ACCLUSO CONTRATTO AD ESCLUSIONE DI QUELLO RELATIVO AL REDDITO CHE SARA' VERIFICATO IN RIFERIMENTO A QUANTO IN VIGORE AL MOMENTO DELLA SUCCESSIVA CESSIONE. I TRASFERIMENTI IN PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI, DEI BOXES E DEI POSTI AUTO SUCCESSIVI AL PRIMO DOVRANNO AVVENIRE AD UN PREZZO DETERMINATO COME SEGUE: - AL PREZZO DI PRIMA CESSIONE COSI' COME RISULTA DAL CONTO CONSUNTIVO APPROVATO DAL COMUNE E COMPREDENTE LE MIGLIORIE EFFETTUATE, COSI' COME PREVISTE AL PRECEDENTE ARTICOLO 8 SARA' AGGIUNTA UNA QUOTA CORRISPONDENTE ALL'INCREMENTO

PERCENTUALE MEDIO DEGLI INDICI MENSILI I.S.T.A.T. DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE E DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: TALE NUOVO PREZZO SARA' DIMINUITO DI UNA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO DETERMINATA DALL'ETA' DELL'EDIFICIO, CALCOLATA PROGRESSIVAMENTE, IN RAGIONE DEGLI ANNI TRASCORSI, SECONDO LA SEGUENTE TABELLA: - DA 0 A 10 ANNI LO 0%; - DA 11 A 20 ANNI LO 0,5% ANNUO FINO AD UN MASSIMO DEL 5%; - DA 21 A 30) ANNI L'1% ANNUO FINO AD UN MASSIMO DEL 15% (COMPRESIVO DELL'INCREMENTO RELATIVO AL PRECEDENTE DECENNIO); - OLTRE 30 ANNI IL 20%. LE SPESE SOSTENUTE PER EVENTUALI MIGLIORIE APPORTATE IN DATA SUCCESSIVA ALLA STIPULA DEL ROGITO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE SOSTENUTE PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE, POTRANNO ESSERE PORTATE IN INCREMENTO DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE; TALE OPPORTUNITA' POTRA' FARSI VALERE SOLO NEL CASO IN CUI DETTE MAGGIORI SPESE SIANO DEBITAMENTE DOCUMENTATE. IN CASI DI ULTERIORE TRASFERIMENTO, LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE AVVERRA' IN ANALOGIA AL SECONDO. L'IMPRESA SI IMPEGNA AD INSERIRE IN TUTTI GLI ATTI DI CESSIONE 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. NEL CASO DI TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA CESSIONE, LE STESSE CLAUSOLE DOVRANNO ESSERE INSERITE NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO A CURA DEGLI ACQUIRENTI O DEI LORO AVENTI CAUSA. LA MANCATA OSSERVANZA DELLE SOVRAESTESE PATTUZIONI DA PARTE DELL'IMPRESA O DEI SUOI AVENTI CAUSA, IN QUANTO CONTRASTANTE CON CLAUSOLE E CONDIZIONI AVENTI CARATTERE IMPERATIVO IN RELAZIONE ALLA TUTELA LEGISLATIVA DI ESIGENZE DI PUBBLICO INTERESSE, COMPORTERA' LA NULLITA' DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO, FATTO SALVA COMUNQUE L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 15 DELL'ACCLUSO CONTRATTO.

ART. 10 BIS I TRASFERIMENTI IN PROPRIETA' DEGLI SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COMMERCIALI O COMUNQUE AD ATTREZZATURE DI CUI ALL'ARTICOLO 8 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE SUCCESSIVI ALLA PRIMA CESSIONE SONO CONSENTITI IN QUALSIASI MOMENTO E DOVRANNO AVVENIRE AD UN PREZZO MASSIMO DA DETERMINARSI CON LA METODOLOGIA DI CALCOLO GIA' DESCRITTA ALL'ARTICOLO 10 DELL'ACCLUSO CONTRATTO.

ART. 10 TER GLI SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COMMERCIALI O COMUNQUE AD ATTREZZATURE DI CUI ALL'ARTICOLO 8 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE REALIZZANDI DALL'IMPRESA POTRANNO ESSERE LOCATI IN QUALSIASI MOMENTO, IN TUTTO OD IN PARTE A PERSONE FISICHE E/O GIURIDICHE AVENTI I REQUISITI DI LEGGE PREVISTI PER TALI ATTIVITA'. E IN OGNI CASO VIETATA LA

SUBLOCAZIONE.

ART. 11 IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA DI SETTORE E, DA ULTIMO, AI DISPOSTI DELL'ARTICOLO 3 COMMA 63, LETTERA E) DELLA LEGGE 23.12.1996 N. 662 ED IN ANALOGIA A QUANTO INDICATO DAL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 18 DEL D.P.R. 6.6.2001 N. 380 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA), OGNI PATTUIZIONE STIPULATA IN VIOLAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE, NONCHE' DEI CANONI DI LOCAZIONE DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 13, E' NULLA PER LA PARTE ECCEDENTE IL LIMITE MASSIMO CONSEGUENTE ALL'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI PREVISTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE. E ALTRESI' COLPITA DA NULLITA' OGNI CESSIONE EFFETTUATA IN VIOLAZIONE DELL'ARTICOLO 12 DELL'ACCLUSO CONTRATTO, IN QUANTO CORRELATA A NORMATIVA STATALE E REGIONALE INDEROGABILE.

ART. 12 GLI ALLOGGI, I BOXES ED I POSTI AUTO CHE L'IMPRESA REALIZZERA' SULL'AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE DOVRANNO ESSERE LOCATI, SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 12 BIS DELL'ACCLUSO CONTRATTO, A PERSONE AVENTI I SEGUENTI REQUISITI: A) AVERE LA CITTADINANZA DI UNO STATO APPARTENENTE ALL'UNIONE EUROPEA OPPURE, IN CASO DI CITTADINANZA DI ALTRO STATO, ESSERE IN REGOLA CON LE DISPOSIZIONI PREVISTE DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE IN TEMA DI IMMIGRAZIONE ED ACCOGLIENZA; B) AVERE LA RESIDENZA, O IN ALTERNATIVA, SVOLGERE ABITUALE ATTIVITA' LAVORATIVA IN UNO DEI COMUNI ADERENTI AL C.I.M.E.P., CON PRIORITA' PER QUELLI DEL BACINO CUI APPARTIENE IL COMUNE STESSO ED INDIVIDUATO CON DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONSORTILE N. 69 DEL 9.7.2003; C) NON ESSERE TITOLARI ESSI STESSI OD IL CONIUGE NON LEGALMENTE SEPARATO E/O IL CONVIVENTE DEL DIRITTO DI PROPRIETA', USUFRUTTO, DI USO O ABITAZIONE, DI ALTRA ABITAZIONE NEI COMUNI ADERENTI AL C.I.M.E.P.; NEL CASO IN CUI L'EVENTUALE ALLOGGIO POSSEDUTO SIA GRAVATO DA DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE A FAVORE DI TERZI, O SIA IN COMPROPRIETA' CON SOGGETTI DIVERSI DA QUELLI COMPONENTI IL NUCLEO FAMILIARE DI RIFERIMENTO, LO STESSO NON COSTITUISCE IMPEDIMENTO PER L'ACQUISTO DEL NUOVO ALLOGGIO; AL FINE DELLA VERIFICA DEI REQUISITI DOVRA' ESSERE PRESENTATA DALL'INTERESSATO, AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA L'IMPEGNATIVA ALLA VENDITA DELL'EVENTUALE ALLOGGIO POSSEDUTO E DOVRA' POI ESSERE PRODOTTO IL RELATIVO ATTO DI VENDITA ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA; NEL CASO IN CUI PER L'ASSEGNAZIONE/ACQUISIZIONE DEL PRECEDENTE ALLOGGIO L'ACQUIRENTE ABBA USUFRUITO DEL CONTRIBUTO O DEL FINANZIAMENTO AGEVOLATO - IN QUALUNQUE FORMA CONCESSI - DELLO STATO O ALTRO ENTE PUBBLICO, NON POTRA' IN ALCUN MODO BENEFICIARE DI ALTRI CONTRIBUTI O FINANZIAMENTI AGEVOLATI PUBBLICI; D)

NON AVERE OTTENUTO L'ASSEGNAZIONE E/O CESSIONE IN PROPRIETA', O CON PATTO DI FUTURA VENDITA, DI ALTRO ALLOGGIO COSTRUITO SU AREA CEDUTA IN PROPRIETA' AI SENSI DELL'ARTICOLO 35, COMMA 11, DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, TALE CLAUSOLA TROVA APPLICAZIONE ANCHE NEL CASO DI ALLOGGI INSISTENTI SU AREE PER LE QUALI E' STATA OTTENUTA LA TRASFORMAZIONE DEL REGIME D USO DEL SUOLO DA DIRITTO DI SUPERFICIE A PROPRIETA' NEI CASI LEGISLATIVAMENTE PREVISTI; E) FRUIRE DI UN REDDITO ANNUO COMPLESSIVO PER IL NUCLEO FAMILIARE NON SUPERIORE A QUELLO MASSIMO STABILITO ANNUALMENTE DALLA REGIONE LOMBARDIA PER ACCEDERE ALL'EDILIZIA AGEVOLATA INCREMENTATO DEL 25%, SIA CHE CONCORRANO REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE CHE DA LAVORO AUTONOMO, E CON L'ABBATTIMENTO LEGISLATIVAMENTE PREVISTO PER ACCEDERE ALL'EDILIZIA AGEVOLATA PER OGNI FIGLIO A CARICO; PER REDDITO ANNUO COMPLESSIVO DEL NUCLEO FAMILIARE SI INTENDE LA SOMMA DEI REDDITI FISCALMENTE IMPONIBILI DEI COMPONENTI IL NUCLEO STESSO; PER QUANTO ATTIENE LA COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE, NONCHE' IL METODO DI CALCOLO DEL REDDITO ANNUO COMPLESSIVO, SI RIMANDA ALLE VIGENTI DISPOSIZIONI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA AGEVOLATA DELIBERATE DALLA REGIONE LOMBARDIA; NEL CASO DI NUCLEI FAMILIARI NON ANCORA FORMATISI AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE DELL'ALLOGGIO, IL REDDITO ANNUO COMPLESSIVO E' COSTITUITO DALLA SOMMA DEI REDDITI PERCEPITI DA CIASCUNO DEI DUE NUBENDI E/O FUTURI CONVIVENTI. POSSONO ESSERE TITOLARI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E SUCCESSIVAMENTE ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI REALIZZANDI DALL'IMPRESA ANCHE LE CATEGORIE DI SEGUITO ELENCAE SEMPRE CHE GLI INTERESSATI DICHIARINO DI VOLER COSTITUIRE UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE ED ABBIANO I REQUISITI DI CUI ALLE LETTERE A - B - C - D - E: - PERSONE SINGOLE, PURCHE' MAGGIORENNI; - SOGGETTI COMUNQUE CONVIVENTI; - NUBENDI. E' VIETATA LA LOCAZIONE E LA SUCCESSIVA CESSIONE IN PROPRIETA' DI PIU' ALLOGGI ALLA STESSA PERSONA O AD OGNI ALTRO MEMBRO DELLA SUA FAMIGLIA CON ESSO CONVIVENTE, AD ESCLUSIONE DEI CASI DI CUI AL PRECEDENTE COMMA. NEL CASO IN CUI I SOGGETTI SIANO NUBENDI E/O FUTURI CONVIVENTI IL REQUISITO DI CUI ALLA LETTERA B) SARA' VERIFICATO PER UNO SOLO DEI COMPONENTI DEL NUOVO NUCLEO FAMILIARE. SIA NEL CASO DI PERSONE SINGOLE CHE NEL CASO DEI DUE NUBENDI E/O FUTURI CONVIVENTI I REQUISITI DI CUI ALLE LETTERE C), D) ED E) DOVRANNO ESSERE POSSEDUTE DALLE SINGOLE PERSONE SENZA RIFERIMENTO ALCUNO AL NUCLEO FAMILIARE DI PROVENIENZA. E' FATTO OBBLIGO PER TUTTI I LOCATARI FUTURI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI REALIZZANDI DALL'IMPRESA DI PRENDERE POSSESSO ED ABITARE EFFETTIVAMENTE L'ALLOGGIO ENTRO 8 (OTTO) MESI DALLA DATA DI CONSEGNA DELL'ALLOGGIO STESSO A PENA DELLA RISOLUZIONE DEI RELATIVI ATTI DI ASSEGNAZIONE PROMOSSI DAL COMUNE IN SEGUITO A SPECIFICA AZIONE DI

VIGILANZA. L'IMPRESA SI IMPEGNA A FORNIRE AL COMUNE NEL MOMENTO IN CUI VERRANNO DA ESSA CONCRETAMENTE STIPULATI I CONTRATTI DI LOCAZIONE CON LE MODALITA' DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 12 BIS I SINGOLI ALLOGGI, BOXES E POSTI AUTO E COMUNQUE PRIMA DELLA CONSEGNA DEGLI STESSI, I DOCUMENTI COMPROVANTI IL POSSESSO DEI REQUISITI SOPRA ELENCATI, SULLA BASE DEI QUALI IL COMUNE MEDESIMO PROVVEDERA' AI RELATIVI CONTROLLI ENTRO 90 (NOVANTA) GIORNI DAL RICEVIMENTO DEI DOCUMENTI STESSI, NONCHE' IL CONSENSO ALLA TRATTAZIONE DEI DATI SENSIBILI, AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 30.6.2003 N. 196, ESPRESSO PER ISCRITTO DA CIASCUN LOCATARIO FUTURO ACQUIRENTE. LA MANCATA OSSERVANZA DELLA SOVRAESTESA PATTUIZIONE DA PARTE DELL'IMPRESA COMPORTERA' L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 15.

ART 12 BIS L'IMPRESA SI OBBLIGA NEI CONFRONTI DEL COMUNE, COSI' COME RICHIESTO DAL BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE DEL PIANO DI ZONA, PUBBLICATO DAL COMUNE, NONCHE' A QUANTO INDICATO DALL'IMPRESA STESSA IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE AREE, AD DARE IN LOCAZIONE, PER UN PERIODO DI CINQUE ANNI DALLA CONSEGNA DEGLI STESSI, CON PATTO DI FUTURA CESSIONE IN PROPRIETA' DI N. 93 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE REALIZZANDI. IL PERIODO DI CUI SOPRA DEVE INTENDERSI FATTA SALVA DIFFERENTE VOLONTA' DEI LOCATARI FUTURI ACQUIRENTI, COME PIU' OLTRE SPECIFICATO. GLI ATTI CHE A TAL FINE SARANNO ADOTTATI DALL'IMPRESA CONFIGURERANNO CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CON PATTO DI FUTURA CESSIONE IN PROPRIETA' DEGLI STESSI, ALLA SCADENZA DEI 5 ANNI DECORRENTI DALLA CONSEGNA DEGLI ALLOGGI STESSI, DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI. IN OGNI CASO, PRIMA DEL TERMINE DI CUI AL PRECEDENTE COMMA, DOVRA' ESSERE RICONOSCIUTA LA FACOLTA' DI RISCATTO ANTICIPATO DELL'ALLOGGIO, DA POTERSI ESERCITARE LIBERAMENTE IN QUALSIVOGLIA MOMENTO, CON ACQUISIZIONE DELLA PROPRIETA'. LA FACOLTA' DI CUI SOPRA POTRA' ESSERE ESERCITATA (IN OGNI TEMPO) CON RACCOMANDATA A.R. L'IMPRESA DOVRA' ADERIRE ALLA RICHIESTA ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI 20 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA COMUNICAZIONE. CHI GODRA' DEGLI ALLOGGI, DOVRA' CORRISPONDERE UN CANONE ANNUO DETERMINATO IN MISURA NON SUPERIORE AL 4,5% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO STESSO RIVALUTATO SECONDO I MECCANISMI PREVISTI DALL'ARTICOLO 10. TALE CANONE SARA' OGGETTO DI RIVALUTAZIONE BIENNALE IN BASE ALLE VARIAZIONI DELL'INDICE NAZIONALE I.S.T.A.T. DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI ED IMPIEGATI NEI LIMITI E CON LE MODALITA' PREVISTE DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE. L'IMPRESA SI IMPEGNA A RIPORTARE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE L'ESPRESSO DIVIETO DI SUBLOCAZIONE DEGLI ALLOGGI. IN CASO DI STIPULA DI CESSIONI IN PROPRIETA' ALLA SCADENZA DEL QUINQUENNIO, O PRIMA SE RICHIESTO CON LE MODALITA' DI CUI SOPRA, LA CAPARRA ED I CANONI DI LOCAZIONE VERRANNO CONSIDERATI RATE DI PAGAMENTO DEL

PREZZO DI CESSIONE. GLI ATTI DI CUI SOPRA, SARANNO ADOTTATI ENTRO LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI; QUINDI, NON APPENA ULTIMATI I LAVORI, SARANNO SOTTOSCRITTI I CORRISPONDENTI "ATTI DI CESSIONE" (DA REGISTRARSI IN CASO D'USO) NEI QUALI DOVRANNO FARSI CONSTARE LE SEGUENTI CONDIZIONI: A) LA CAPARRA, GIA' VERSATA, NON SUPERIORE AL 15% DEL PREZZO STABILITO AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 DELLA PRESENTE CONVENZIONE; B) IL PREZZO DI CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E' QUELLO DI SECONDA CESSIONE DETERMINATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELL'ACCLUSO CONTRATTO; C) I LOCATARI ASSUMERANNO GLI ONERI PER SPESE CONDOMINIALI, SPESE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE DAL MOMENTO DELLA CONSEGNA DEGLI ALLOGGI; D) SUGLI ALLOGGI IN LOCAZIONE NON POTRANNO ESSERE COSTITUITI DIRITTI REALI DI GODIMENTO A FAVORE DI TERZI; E) IN CASO DI MUTUO, L'ACQUIRENTE RIMBORSERA' LE SPESE, GLI ONERI DI PREAMMORTAMENTO E LE RATE DI RESTITUZIONE DEL MUTUO CHE L'IMPRESA STESSA DOVESSE SOSTENERE FINO AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' ED AL CONSEGUENTE ACCOLLO DELLA QUOTA RESIDUA DEL MUTUO DA PARTE DELL'ACQUIRENTE STESSO; A TAL FINE L'IMPRESA INVIERA' TRAMITE RACCOMANDATA A.R. ALL'ACQUIRENTE, VOLTA PER VOLTA, DOCUMENTAZIONE DELLE SPESE ED ONERI SOSTENUTI E/O PAGAMENTI EFFETTUATI E, CONSEGUENTEMENTE, L'ACQUIRENTE PROVVEDERA' AL RIMBORSO ENTRO 20 GIORNI DAL RICEVIMENTO DI DETTA RACCOMANDATA A.R.; F) IL PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE, DECURTATO DI QUANTO VERSATO PER CAPARRA E CANONI DI LOCAZIONE, PER LA QUOTA NON COPERTA DA MUTUO FONDIARIO NON ECCEDENTE IL 60%, AVVERRA' IN UN'UNICA SOLUZIONE NON OLTRE LA DATA DI STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DA EFFETTUARSI ALLA SCADENZA DI 5 ANNI DECORRENTI DALLA CONSEGNA DEGLI ALLOGGI; SALVO EVENTUALI ULTERIORI RATEIZZAZIONI PATTUITE TRA LE PARTI; IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE DI CUI AI PRECEDENTI CAPOVERSI, L'IMPRESA POTRA' RECEDERE DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA CHE SI INTENDERA' RISOLTO PER COLPA DEL LOCATARIO; IN TALE CIRCOSTANZA L'IMPRESA POTRA' TRATTENERE, IN TUTTO O IN PARTE, LE SOMME RICEVUTE, A TITOLO DI INDENNIZZO E RISARCIMENTO; QUINDI L'IMPRESA PROCEDERA' ALLA STIPULA DI UN NUOVO CONTRATTO LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA CESSIONE IN PROPRIETA' SECONDO QUANTO PREVISTO DAI PRECEDENTI COMMI, DEDOTTO DAL QUINQUENNIO UN PERIODO PARI A QUELLO GIA' TRASCORSO PER PRECEDENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE; G) EVENTUALI VARIANTI RICHIESTE FRA QUELLE DI CUI AL PUNTO B) DELL'ARTICOLO 8 DELL'ACCLUSO CONTRATTO SARANNO AD ESCLUSIVO CARICO DEL LOCATARIO; H) ESPRESSO PATTO DI IMPEGNO DELLE PARTI ALLA COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE; I) IL COMUNE, ENTRO I PRIMI DUE MESI DALLA DATA DI STIPULAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, POTRA' INDICARE ALL'IMPRESA I NOMINATIVI DI SOGGETTI I QUALI AVRANNO TITOLO PRIORITARIO A

CHIEDERE ED OTTENERE LA LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA DEGLI ALLOGGI SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE ARTICOLO; J) QUALORA IL PRENOTATARIO INTENDA REVOCARE LA PRENOTAZIONE DOVRA' COMUNICARLO PER ISCRITTO PRECISANDONE I MOTIVI, E L'IMPRESA AVRA' TITOLO DI TRATTENERE, IN TUTTO OD IN PARTE, LA CAPARRA VERSATA; K) QUALORA IL LOCATARIO INTENDA RECEDERE DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA DOVRA' COMUNICARLO PER ISCRITTO PRECISANDONE I MOTIVI ED ENTRO I SUCCESSIVI 3 MESI DALLA COMUNICAZIONE DOVRA' RESTITUIRE L'ALLOGGIO IN PERFETTO STATO MANUTENTIVO; IN TALE IPOTESI, L'IMPRESA AVRA' TITOLO DI TRATTENERE DALLE SOMME FINO A QUEL MOMENTO VERSATE UN IMPORTO GIUSTIFICATO E QUANTIFICATO COME SEGUE: - CANONE DI LOCAZIONE; - RISARCIMENTO DI EVENTUALI SPESE DA SOSTENERE PER RIPORTARE L'ALLOGGIO IN "PERFETTO STATO DI MANUTENZIONE"; - PENALE (CORRISPONDENTE AD UN TEORICO DEPREZZAMENTO DELL'ALLOGGIO) CONTEGGIATO COME SEGUE: 1. SE IL RECESSO AVVIENE ENTRO IL PRIMO ANNO DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE: 3% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO; 2. SE IL RECESSO AVVIENE ENTRO IL SECONDO ANNO DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE: 6% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO; 3. SE IL RECESSO AVVIENE ENTRO IL TERZO ANNO DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE: 9% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO; 4. SE IL RECESSO AVVIENE ENTRO IL QUARTO ANNO DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE: 12% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO; 5. SE IL RECESSO AVVIENE ENTRO IL QUINTO ANNO DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE: 15% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO.

ART. 13 GLI ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE REALIZZANDI DALL'IMPRESA E DALLA STESSA CEDUTI IN PROPRIETA' A PERSONE AVENTI I REQUISITI DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 12 ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI LOCAZIONE PREVISTO DAL PRECEDENTE ARTICOLO 12 BIS, POTRANNO ESSERE LOCATI DALL'ACQUIRENTE, PER GRAVI E MOTIVATE RAGIONI SOGGETTIVE CHE NE IMPEDISCA L'USO DIRETTO, ANCHE NEL PRIMO QUINQUENNIO DALLA DATA DI PRIMA CESSIONE, PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE DA RICHIEDERE AL COMUNE. GLI ALLOGGI POTRANNO ESSERE LOCATI ESCLUSIVAMENTE A SOGGETTI IN POSSESSO DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 12 DELL'ACCLUSO CONTRATTO AD UN CANONE ANNUO NON SUPERIORE AL 4,5% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO STESSO RIVALUTATO SECONDO I MECCANISMI PREVISTI DALL'ARTICOLO 10 DELL'ACCLUSO CONTRATTO. TALE CANONE SARA' OGGETTO DI RIVALUTAZIONE BIENNALE IN BASE ALLE VARIAZIONI DELL'INDICE NAZIONALE I.S.T.A.T. DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI ED IMPIEGATI NEI LIMITI E CON LE MODALITA' PREVISTE DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE. E CONSENTITA ALTRESI' LA DONAZIONE NONCHE' LA CESSIONE DELL'USUFRUTTO DEGLI

ALLOGGI, NEI TERMINI E CON LE MODALITA' LEGISLATIVAMENTE PREVISTI, SEMPRE CHE' I SOGGETTI FRUITORI DELL'ALLOGGIO SIANO IN POSSESSO DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 12 DELL'ACCLUSO CONTRATTO.

ART. 14 E' FATTO OBBLIGO ALL'IMPRESA DI TRASMETTERE AI COMPETENTI UFFICI DEL C.I.M.E.P. E DEL COMUNE L'ELENCO DEFINITIVO DEI LOCATARI FUTURI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI, COMPRENSIVO DELLE QUOTE MILLESIMALI, ENTRO E NON OLTRE 30 GIORNI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA, AL FINE DI CONSENTIRE AL C.I.M.E.P. ED AL COMUNE LE VERIFICHE DI COMPETENZA. NEL CASO DI TRASFERIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA CESSIONE E' FATTO OBBLIGO ALLA PARTE ACQUIRENTE IL RISPETTO DEL PRESENTE ARTICOLO.

ART. 15 PER LA VIOLAZIONE O L'INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALMENTE ASSUNTI DALL'IMPRESA, SI APPLICHERANNO, IN PRESENZA DEI NECESSARI PRESUPPOSTI E PREVIA DIFFIDA AD ADEMPIERE ENTRO CONGRUO TERMINE, IN AGGIUNTA ALLE SANZIONI PENALI ED AMMINISTRATIVE PREVISTE DALLE LEGGI VIGENTI E DAI REGOLAMENTI COMUNALI, LE SEGUENTI SANZIONI: A) LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE CON CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E RISOLUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE; B) L APPLICAZIONE DI UNA PENA PECUNIARIA DA UN MINIMO DI EURO 1.150 AD UN MASSIMO DI EURO 4.000, DA DETERMINARSI IN RELAZIONE ALL'ENTITA' ED ALL'IMPORTANZA DI OGNI SINGOLA VIOLAZIONE OD INADEMPIMENTO ACCERTATI, QUALORA GLI STESSI NON SIANO RIFERITI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILI E NON COMPORTINO LA PRONUNCIA DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE; C) L'APPLICAZIONE DI UNA PENA PECUNIARIA COMPRESA TRA UN MINIMO DELL'1% ED UN MASSIMO DEL 100% DELL'IMPORTO DELLE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA', DA DETERMINARSI IN RELAZIONE ALL'ENTITA' ED ALL'IMPORTANZA DELLE VIOLAZIONI ACCERTATE IN TUTTI I CASI IN CUI DETTE VIOLAZIONI NON COMPORTINO LA PRONUNCIA DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE. LA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA DI CUI ALLE LETTERE B) E C) AVVERRA' A CURA DEL COMUNE CHE INTROITERA' LE CORRISPONDENTI SOMME, OLTRE A DETERMINARE IL PERIODO PER IL QUALE L'OPERATORE NON POTRA' CONCORRERE ALL'ASSEGNAZIONE DI NUOVE AREE NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE, COSI' COME PREVISTO DALL'ULTIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO. LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE, COME SOPRA PRECISATA ALLA LETTERA A, EVENTUALMENTE ANCHE LIMITATAMENTE AL SOGGETTO AVENTE CAUSA INADEMPIENTE E' APPROVATA, PREVIA DIFFIDA AD ADEMPIERE DELL'ENTE CHE HA ACCERTATO L'INADEMPIMENTO E/O LA VIOLAZIONE, SIA DAL COMUNE SIA DAL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL C.I.M.E.P. LA DICHIARAZIONE DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE CON CONSEGUENTE RISOLUZIONE CONTRATTUALE ED ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, DA TRASCRIVERSI A SPESE DEL COMUNE E DA NOTIFICARSI NELLE FORME DI RITO AGLI OPERATORI O LORO AVENTI CAUSA, E'

PREVISTA PER I SEGUENTI INADEMPIMENTI DA MOTIVARSI IN VIA SPECIFICA IN RELAZIONE ALLA LORO GRAVITA': 1) QUALORA L'IMPRESA NON PROVVEDA A PRESENTARE DOMANDA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ENTRO IL TERMINE FISSATO DI 5 MESI DALLA DATA DI STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO O NON PROCEDA ALL'INIZIO O ALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA SCADENZA DEL TERMINE ULTIMATIVO CHE IL DIRIGENTE OD IL RESPONSABILE DEL COMPETENTE UFFICIO COMUNALE DEL COMUNE AVESSE CONCESSO ALLA MEDESIMA PER L'INIZIO ED IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE IN QUESTIONE; 2) QUALORA L'IMPRESA REALIZZI OPERE EDILIZIE GRAVEMENTE DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE, SALVA L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE; 3) QUALORA SI VERIFICHINO MODIFICHE NEGLI SCOPI ISTITUZIONALI DELL'IMPRESA E NEI PRESUPPOSTI CHE SONO STATI TENUTI PRESENTI DAL COMUNE AL FINE DELLA INDIVIDUAZIONE DELL'OPERATORE QUALE SOGGETTO ATTUATORE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DI ZONA; 4) QUALORA L'IMPRESA O QUALUNQUE AVENTE CAUSA A QUALUNQUE TITOLO PONGA IN ESSERE ATTI CHE, IN MODO DIRETTO O INDIRETTO, COMPROMETTANO LE FINALITA' PUBBLICHE E SOCIALI PER LE QUALI L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE E' STATO REALIZZATO ANCHE A MEZZO DI ALTERAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE FUORI DAI CASI CONTRATTUALMENTE PREVISTI; 5) QUALORA SI VERIFICHIL FALLIMENTO DELL'IMPRESA PRIMA DELL'INTEGRALE REALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA; 6) QUALORA L'IMPRESA, O SUOI AVENTI CAUSA, NON PROVVEDANO ALL'INTEGRALE PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE PER ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DELL'ACCLUSO CONTRATTO O AD ALTRO TITOLO A FAVORE DEGLI ENTI FIRMATARI DELLA CONVENZIONE COMPRESO L'EVENTUALE CONGUAGLIO PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE, OVE LO STESSO FOSSE PREVISTO DALLA CONVENZIONE; 7) QUALORA SIA STATA NOTIFICATA AL COMUNE A MEZZO UFFICIALE GIUDIZIARIO, AD ISTANZA DELL'ISTITUTO DI CREDITO CHE AVESSE CONCESSO ALL'IMPRESA MUTUO IPOTECARIO PER IL FINANZIAMENTO DELLE COSTRUZIONI, L'INADEMPIENZA DELL'IMPRESA MEDESIMA O - DOPO IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO - DEI SUOI AVENTI CAUSA NEL PAGAMENTO DI ALMENO DUE SEMESTRALITA' CONSECUTIVE DEL MUTUO; O COMUNQUE QUALORA SIA STATA COMUNICATA AL COMUNE L'ESISTENZA DI ATTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE A CARICO DI SINGOLI AVENTI CAUSA DALL'OPERATORE CONSEGUENTEMENTE A SITUAZIONI VARIE DI INSOLVENZA DEGLI STESSI; IN QUESTI CASI IL COMUNE ED IL C.I.M.E.P. POSSONO DICHIARARE LA DECADENZA, LIMITATAMENTE ALL'INADEMPIENTE, PREVIA VALUTAZIONE DA PARTE DEL COMUNE DELL'INTERESSE PUBBLICO DELL'OPERAZIONE; IL COMUNE SUBENTRERA' AL C.I.M.E.P. NELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE ED IN TUTTI I RAPPORTI OBBLIGATORI DERIVANTI DA MUTUI IPOTECARI - TENENDO INDENNE IL C.I.M.E.P. DA QUALSIASI ONERE CONSEGUENTE ALLA DECADENZA - E PROVVEDE PERTANTO AD UNA NUOVA

ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO; IL NUOVO ASSEGNATARIO SUBENTRERA' A PIENO TITOLO ACCOLLANDOSI LA TOTALITA' DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, RIFONDENDO ANCHE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE LE QUOTE EVENTUALMENTE VERSATE DALLA STESSA ALL'ISTITUTO DI CREDITO. GLI OPERATORI SOGGETTI A SANZIONE PENALE E/O AMMINISTRATIVA PER IL MANCATO RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALMENTE ASSUNTI NON POTRANNO CONCORRERE ALL'ASSEGNAZIONE DI NUOVE AREE DEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER UN PERIODO DA UN MINIMO DI 18 MESI AD UN MASSIMO DI 36 MESI, A SECONDA DELLA GRAVITA' DELLE SANZIONI, A DECORRERE DALLA DATA DI IRROGAZIONE DELLA STESSA.

ART. 17 L'IMPRESA SI OBBLIGA A CONSEGNARE AI LOCATARI FUTURI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE REALIZZANDI, COPIA DEL PRESENTE ATTO CORREDATO DAL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PREVENTIVO E DALLA DESCRIZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO APPROVATI DAL COMUNE. IN OGNI ROGITO DOVRA' ESSERE DATO ATTO CHE ALL'ACQUIRENTE E' STATA PRECEDENTEMENTE CONSEGNATA COPIA DEL CONTO CONSUNTIVO APPROVATO DAL COMUNE E DEL LIBRETTO E MANUALE D USO PREVISTO DAL PUNTO 6.2.2 DELL'ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24.7.1998 N. 6/37691. GLI UFFICIALI ROGANTI SONO DELEGATI ALL'OSSERVANZA DI TALE ADEMPIMENTO AVENTE NATURA SOSTANZIALE AI FINI DELLA VERIFICA DEL PREZZO E QUINDI ELEMENTO ESSENZIALE DELL'ATTO. L'IMPRESA SI IMPEGNA INFINE A CONSEGNARE COPIA DEL "MANUALE DI MANUTENZIONE" PREVISTO DAL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE, COSI' COME INDICATO ALLA LETTERA C) DEL PRECEDENTE ARTICOLO 6, ALL'AMMINISTRATORE DEL COSTITUENDO CONDOMINIO UNITAMENTE AI DISEGNI ED ALLE INDICAZIONI, ELABORATI DAL PROGETTISTA, CONTENENTI LE INFORMAZIONI NECESSARIE ALLA CONOSCENZA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI DA MANUTENERE.

ART. 18 LE PARTI AUTORIZZANO LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI COMPETENTE, RINUNCIANDO IL C.I.M.E.P. ED IL COMUNE AL DIRITTO DI IPOTECA LEGALE.”

Si rimanda comunque al testo integrale allegato con il n. 6 alla presente che l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere al momento del trasferimento.

Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. le obbligazioni relative all'esecuzione di opere risulterebbero regolarmente adempiute con la realizzazione di quelle oggetto della pratica di attività edilizia libera per la realizzazione di "OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI" prot. n. 20407 del 27.04.2011. Gli estratti della pratica suddetta, a titolo indicativo e non esaustivo, vengono allegati alla presente con il n. 4.

Precisazione sulla trasferibilità con vendita forzata dei beni oggetto di Convenzione

In merito alla possibilità di trasferimento di immobili oggetto di convenzioni di edilizia agevolata,

sulle vendite private, la sentenza n. 18135/2015 della Cassazione ha precisato che il vincolo di prezzo massimo segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la *ratio legis* di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita.

Essendo questa la funzione della norma, si ritiene che il vincolo cessi nel momento in cui il bene viene venduto mediante asta nel contesto di una procedura concorsuale.

In questo caso, infatti, l'esigenza di evitare al venditore il compimento di azioni speculative viene meno, poiché la vendita è avvenuta contro la sua volontà, e l'acquirente ha acquistato il bene senza fruire delle agevolazioni connesse alla particolare disciplina del bene, sicché non v'è ragione di ritenere che egli debba subire gli effetti limitativi cui quelle agevolazioni sono connesse.

Si precisa che l'eventuale rivendita da parte dell'assegnatario dei beni sarà nuovamente regolata dalle norme, dalle prescrizioni e dai termini temporali contenuti nella Convenzione Urbanistica già citata, trascritta a Milano2 il 21.01.2008 ai nn. 8441/4733, che si allega alla presente con il n. 6.

Provvedimenti autorizzativi

Dalle indicazioni fornite dall'Incaricante, in particolare dall'atto di provenienza dei beni, si rileva quanto segue.

Il complesso nel quale si trovano le unità in esame è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Permesso di costruire rilasciato in data 08.04.2008 n. 4674
2. Denuncia di inizio attività in variante in data 03.05.2010 prot. n. 21190
3. Denuncia di inizio attività in variante in data 01.03.2011 prot. n. 10591

Le opere si sono concluse in data 30.05.2011 e nella stessa data è stata depositata col prot. 25982 al Comune la richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Gli estratti delle pratiche suesposte, a titolo indicativo e non esaustivo, vengono allegati alla presente con il n. 5.

Conformità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione degli stessi riportata nelle planimetrie catastali vigenti.

Previsioni urbanistiche

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. il complesso nel quale si trovano le unità in esame è individuato in "Ambito della città consolidata" nello specifico ricompreso nel "Tessuto a impianto unitario" e normato in particolare dall'art. 25 delle N.T.A.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di

maggior dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito del comune e da quello regionale dedicato.

Vincoli storico artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;
- Non sono stati reperiti atti di compravendita aventi per oggetto autorimesse singole, ma lo sono stati invece n. 3 atti di compravendita di appartamenti con autorimessa nel medesimo complesso stipulati nell'arco temporale di 48 mesi i cui dati essenziali sono riassunti nella tabella seguente;

prog.	data vendita	toponomastica	superficie ragg. (mq)	prezzo	valore a mq
A	19/11/19	Via A. Merini	94,00	€ 192.000,00	€ 2.042,55
B	23/01/19	Via A. Merini	66,50	€ 127.000,00	€ 1.909,77
C	05/02/19	Via A. Merini	62,00	€ 120.000,00	€ 1.935,48

Dal che si ricava un'incidenza nel prezzo delle autorimesse (tenendo conto di un coefficiente di ragguglio pari al 50%) pari ad €/mq 1.000,00 (o di €/cad 15.000,00).

Affidabilità e adattamento del prezzo di mercato rilevato

Tenuto opportunamente conto del fatto che il *subject* non ha un legame di pertinenzialità con alcun bene principale, ma si configura come un'unità indipendente (ciascuno dei tre box) e per questo ha una appetibilità ridotta (dalle indagini effettuate tutti le unità residenziali che compongono il complesso dispongono già di abbondanti spazi accessori con analoga destinazione), si ritiene cautelativamente di assumere un abbattimento del valore suesposto pari

al 20%.

Ai beni in esame si dovrebbe quindi attribuire un valore di circa **€/mq 800,00, e per ciascuno € 12.000,00.**

Nella tabella inserita al paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

§ 3.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante al Fallimento** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **20%**, come indicato nella tabella inserita al paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione.

