

## ALLEGATO N.3

Copia convenzioni edilizie

Rovigo 16.04.2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Chiarelli**

A rectangular stamp with illegible text is visible, overlaid with a handwritten signature in dark ink.



*Schema di convenzione  
ai sensi dell'art. 35 della Legge 22-10-1971 n. 865 e L.R. n. 42/1999  
tra il Comune di CALTO e l' Impresa di costruzioni  
per la cessione in proprietà di area compresa  
nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare*

L'anno duemilanove, il giorno 2 (due) del mese di luglio sono convenuti:

— il [redacted] in qualità di Responsabile dell'area Tecnica del comune di Calto (Ro), il quale agisce in questo atto ai sensi di quanto disposto dall'art. 107 del D.Lgs 267/2000, in nome, per conto e interesse dell'Amministrazione che qui rappresenta in forza del Decreto Sindacale n. 5/2009 in data 15/06/2009 – c.f. 00197650294

E

— il [redacted] il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante dell'Impresa [redacted]

PREMETTONO QUANTO SEGUE

- a) che il Comune è dotato del piano di zona di cui alla Legge 18-4-1962, n. 167 per l'edilizia economica e popolare e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con le successive varianti tecniche;
- b) che con deliberazione del C.C. n. 04 del 28.02.2003, è stato approvato il "Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili nell'ambito del piano per l'edilizia economica e popolare del comune di Calto" modificato con delibera del C.C. n. 14 del 12.05.2004 e n. 40 del 22.10.2008;
- c) che con determina del Responsabile del Servizio n. 87 in data 02.03.2009, è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione in proprietà da stipulare con la ditta acquirente;
- d) che con determina del Responsabile del Servizio n. 28 in data 26.01.2009 è stato assegnato all'impresa [redacted] in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge 22-10-1971, n. 865, l'area residenziale, compresa nel suddetto piano di zona relativa al Lotto n. 5 della superficie complessiva di mq. 700 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 840;
- e) che l'area oggetto della concessione in diritto di proprietà è nella piena disponibilità del Comune a seguito di acquisizione avvenuta in data 18.06.1999 rep. 33.178 del Notaio Barbieri Dr. Umberto con studio in Castelmasse;
- f) che la legge n. 10 del 28.01.1977 e la legge regionale n. 42 del 09.09.1999 (art. 3 c. 1 lett. a)) di attuazione, stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il Comune, in persona del Responsabile del servizio, e la suddetta Impresa, si conviene e stipula quanto segue:

— il Comune di Calto cede, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 così come modificata dall'art. 3 della L. 662/1996, con ogni garanzia di legge, all'Impresa



[REDACTED] che come sopra rappresentata, accetta i terreni individuati nel lotto n. 5 del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare della superficie pari a mq 700, e volume edificabile pari a mc 840.

Tale area è individuata nel vigente Catasto Terreni al foglio 8 mappale 989 di mq 700.

Sul lotto così come descritto è possibile realizzare unicamente fabbricati di civile abitazione di tipo economico e popolare, secondo le prescrizioni contenute nel citato PEEP.

La cessione dell'area di cui sopra è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

#### Art. 1

##### Cessione area in diritto di proprietà

Sull'area ceduta in diritto di proprietà e nel suo sottosuolo l'impresa si obbliga a realizzare, nei tempi e con le modalità e le caratteristiche degli articoli successivi indicati, edifici di abitazione edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 840 i cui alloggi dovranno essere ceduti in proprietà o in locazione esclusivamente a persone aventi i requisiti previsti dalla Legge per l'assegnazione in proprietà di alloggi economici e popolari.

#### Art. 2

##### Termini per l'edificazione

L'impresa Concessionaria si impegna a:

a) realizzare sull'area ceduta in conformità alle prescrizioni del P.E.E.P. e del P.R.G. del Comune di Calto, edifici destinati ad abitazione con una volumetria massima di mc. 840 aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economico-popolare secondo la vigente legislazione in materia. Ossia gli alloggi non devono avere le caratteristiche elencate all'art. 7 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e devono essere compresi tra le classi I e X previste dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici. Deve, altresì, essere prevista l'utilizzazione totale della volumetria consentita dalla normativa urbanistica, con la tolleranza in meno fino al 20% (venti per cento);

b) dovrà richiedere il permesso di costruire entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto;

c) iniziare la costruzione degli edifici residenziali entro dodici (12) mesi dal rilascio dei singoli permessi di costruire;

d) ultimare la costruzione dei singoli edifici residenziali entro tre (3) anni dalla data di inizio dei lavori accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I lavori risulteranno iniziati quando saranno poste in essere consistenti opere di fondazione, ed ultimati con la richiesta al Comune del rilascio del certificato di agibilità.

I termini sopra indicati potranno essere prorogati a richiesta dell'Impresa per comprovati motivi di forza maggiore estranei alla volontà dell'Impresa stessa.

Il Comune di Calto si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza delle opere eseguite alle previsioni progettuali ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune.

#### Art. 3



#### Pagamento del corrispettivo per l'acquisizione delle aree

Il prezzo di cessione dell'area è stato determinato ai sensi dell'art. 35 della Legge 22-10-1971, n. 865 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 12/03/2008 nella misura di €/mc 27,26 (volumetria massima realizzabile mc. 840), importo totale €. 22.898,40 iva esclusa, ai sensi dell'art. 36 comma 19bis della L. 427/1993 di conversione del Decreto Legge n. 331 del 30/08/1993, in quanto l'area da cedere è pervenuta al Comune a seguito di procedura espropriativa. Detto corrispettivo è composto da spese per opere di urbanizzazione e costo di acquisizione del terreno.

L'importo di cui sopra, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

- 20% alla firma del presente atto come previsto all'art. 12 del regolamento per l'assegnazione di aree edificabile nell'ambito PEEP approvato con delibera CC n. 04 del 28.02.2003 e modificato con delibera C.C. n 14 del 12.05.2004 e n. 40 del 22.10.2008 (**bonifico in data 25/06/2009 dell'importo di €. 4.579,68**);
- 80% in coincidenza con la stipula, mediante atto pubblico, della presente convenzione, in modo che il Comune all'atto della sottoscrizione possa rilasciare al concessionario ampia e finale quietanza, rinunciando contestualmente, alla iscrizione della ipoteca legale ed esonerando il conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità.

Le spese di stipulazione del contratto sono a carico dell'acquirente

#### Art. 4

##### Stipula degli atti di compravendita

La stipula del contratto/convenzione di vendita deve essere effettuata entro 30 giorni dall'avviso che il Comune recapita agli interessati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza.

Per comprovati e giustificati motivi, non dipendenti dalla volontà dell'acquirente, potranno essere concesse proroghe al termine di stipula dell'atto pubblico.

#### Art. 5

##### Durata della convenzione

La presente convenzione, ha validità per 20 (venti) anni.

#### Art. 6

##### Cessione degli alloggi

1) Gli alloggi costruiti da cooperative o imprese dovranno essere ceduti scegliendo fra i cittadini rientranti nella graduatoria redatta ai sensi del regolamento per l'assegnazione delle aree e che non abbiano ottenuto l'assegnazione di un lotto nelle aree PEEP.

2) L'eventuale successiva cessione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento degli alloggi da parte di un assegnatario può avvenire solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 della Legge 865/71 e prioritariamente a favore di cittadini aventi i requisiti per l'assegnazione di aree P.E.E.P., previo nulla osta espresso con deliberazione della Giunta Comunale.

3) Il prezzo di cessione sarà quello stabilito dalla convenzione stipulata in sede di assegnazione e aggiornato in base ai criteri stabiliti dalla L.R. 42/99.

4) Gli alloggi costruiti su area assegnata in proprietà non possono essere alienati prima che siano trascorsi 10 anni dalla data del rilascio o attestazione del certificato di abitabilità.

5) Se per comprovati motivi di necessità l'assegnatario deve alienare l'alloggio prima del termine succitato, l'alienazione è fatta previo nulla osta della Giunta Comunale.



6) Dopo 10 anni e fino a 20 dal rilascio o attestazione del certificato di abitabilità l'assegnatario può procedere ad eventuale alienazione solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di lotti P.E.E.P.

Il prezzo di cessione è fissato con determinazione del Responsabile del Servizio con i criteri indicati negli articoli seguenti.

#### Art. 7

##### Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi

La ditta acquirente si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

#### Art. 8

##### Prezzo di prima cessione degli alloggi

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito alla data dell'abitabilità non potrà superare, per metro quadrato di superficie complessiva, il costo teorico base di costruzione, maggiorato della somma degli addendi da A1 a A8, come di seguito riportati, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 42/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

Per "superficie complessiva", ai fini della presente convenzione, s'intende la superficie utile abitabile, aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie a parcheggi.

Per costo teorico base di costruzione si considera l'importo di €. 697,22 al metro quadro di superficie complessiva, come stabilito dalla L.R. 42/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

A1 = costo di costruzione determinato applicando al costo teorico base di €/mq. 697,22 i coefficienti di seguito riportati (dal punto a) al punto e)) oltre l'incremento ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale tenendo come base il valore del mese di gennaio 1999.

I coefficienti di seguito riportati sono determinati rispetto alla particolarità del luogo:

a) Tipologia edilizia:

- a torre-blocco-linea = 1,00
- a schiera e bifamiliare = 1,10
- unifamiliare = 1,20

b) Situazione geografica: - pianura = 1,00

c) Abitanti del Comune al 31/12/1998 = 1,00

d) Caratteristiche costruttive:

- presenza di qualità aggiuntiva come definita dalla Giunta Regionale in sede di determinazione dei costi massimi ammissibili per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica = 1,15
- soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge = 1,05
- riscaldamento con pannelli solari = 1,05
- struttura per zona sismica 3 = 1,05

e) tipo di intervento:

- nuova costruzione = 1,00

A2 = costo dell'area corrisposto al Comune, espresso in €/mq di superficie complessiva.

A3 = oneri di urbanizzazione sostenuti dal Comune per l'attuazione dell'intervento espressi in €/mq di superficie complessiva. Sono quantificati con valore zero, in quanto già compresi nel costo dell'area corrisposto al Comune di cui al punto A2.



A4 = oneri reali di progettazione, espressi in €/mq di superficie complessiva, nella misura del 8% sulla somma del valore A1;

A5 = spese generali espresse in €/mq di superficie complessiva, nella misura massima del 13% sulla somma dei valori A1+A2+A3;

A6 = oneri finanziari espressi in €/mq di superficie complessiva, nella misura del tasso variabile euribor con scadenza dodici mesi, rilevato dalla federazione bancaria europea e riferito alla data di inizio dei lavori, aumentato di un punto e calcolato sulla somma dei valori A1+A2+A3+A4+A5, per un periodo pari alla durata dei lavori e, comunque, non superiore a quello della durata del permesso di costruire;

A7 = utile di costruzione espresso in €/mq di superficie complessiva, nella misura massima del 10% sulla somma dei valori A1+A2+A3+A4+A5+A6;

A8 = spese promozionali espresse in €/mq di superficie complessiva, pari al 5% sulla somma dei valori A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7.

#### Art. 9

##### Variazione dei prezzi

E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

#### Art. 10

##### Aggiornamento dei prezzi

In caso di cessione successiva, il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà 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

#### Art. 11

##### Canone di locazione

Il canone di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice ISTAT 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.

#### Art. 12

##### Esonero dal pagamento della quota del costo di costruzione

In corrispondenza degli impegni assunti con la presente convenzione, il Comune esonera la ditta acquirente dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione, per il combinato disposto dell'art. 35 della L. 865/1971 e dell'art. 18 del DPR 380/2001.

#### Art. 13

##### Esonero dagli oneri di urbanizzazione

La ditta acquirente avrà titolo allo scorporo totale degli oneri di urbanizzazione in quanto il prezzo di cessione dell'area è stato determinato tenendo conto delle somme sostenute dal Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.



#### Art. 14

##### Destinatari degli impegni

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla ditta acquirente dell'area, anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi costruiti e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

#### Art. 15

##### Diritto di prelazione

Il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati.

A tal fine la ditta, prima di alienare o affittare l'immobile, dovrà darne comunicazione, con lettera raccomandata, al Comune indicando il prezzo o il canone richiesto e la superficie complessiva. Entro 30 giorni il Comune può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala), per il conseguimento di obiettivi sociali. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti a comprovarne la validità.

La comunicazione della ditta, di cui al comma precedente, dovrà essere ripetuta nel caso, prima della stipulazione del contratto, venissero variate le condizioni di vendita o di locazione indicate al Comune.

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

#### Art. 16

##### Obblighi del concessionario

Il Concessionario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, ad utilizzare gli alloggi secondo le funzioni loro proprie di case per civile abitazione, cedendoli-assegnandoli o locandoli esclusivamente a chi, all'atto del trasferimento o della locazione, abbia i requisiti per l'assegnazione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica e cioè i titoli per accedere alle agevolazioni creditizie previste dalle Leggi vigenti (Legge 5-3-1978, n. 457 e sue eventuali modificazioni ed integrazioni) e dai provvedimenti regionali di attuazione degli interventi.

Il Concessionario è obbligato ad inserire negli atti di cessione degli alloggi che andrà a realizzare le clausole di cui agli articoli della presente convenzione (art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19).

Le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti dei successivi eventuali trasferimenti.

La mancata osservanza di tale pattuizione da parte dell'impresa comporterà la nullità dei relativi atti negoziali, nullità che può essere fatta valere da chiunque sia interessato.

La mancata osservanza delle clausole di cui sopra da parte dei soggetti acquirenti dal concessionario o loro aventi causa, comporterà, nei confronti degli stessi, gli effetti di cui al precedente comma. Gli acquirenti degli alloggi, e successivamente degli aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dell'impresa relativamente a diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.



#### Art. 17

##### Risoluzione del contratto

In caso di rinuncia o di risoluzione del contratto, la somma da restituire all'interessato è pari al valore dell'area, versato al momento dell'assegnazione più il valore dell'eventuale alloggio determinato con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e da professionista all'uopo incaricato dal Comune. In ogni caso la restituzione del valore sarà effettuato dal Comune solo dopo la nuova assegnazione.

E' prevista la risoluzione dell'atto di cessione nei seguenti casi:

a) In caso di mancato pagamento del saldo del corrispettivo, l'atto di cessione si intende risolto ed il Comune tratterà una somma pari al 10% salvo maggiori danni.

b) In caso di inosservanza ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 da parte dell'acquirente del divieto previsto in convenzione di cedere a terzi l'area ineditata o parzialmente edificata, l'alloggio rientrerà nella disponibilità del Comune che potrà cederlo a terzi, purché questi abbiano i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economico – popolari, seguendo la graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

All'assegnatario decaduto sarà corrisposto l'indennizzo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con i criteri di cui al primo comma.

#### Art. 18

##### Alienazione immobile in fase di costruzione

1. Qualora l'assegnatario non fosse in grado di completare l'edificio per cause non imputabili alla sua volontà, l'interessato ne darà comunicazione al Comune che provvederà o seguendo la corrispondente graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

2. Il prezzo di cessione riportato nel bando sarà quello fissato dalla stima peritale predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con un tecnico di fiducia dell'assegnatario rinunciante.

3. Nel caso in cui il mancato completamento dei lavori di costruzione dell'edificio sia dovuto a negligenza dell'assegnatario, si applicheranno le sanzioni previste al punto a) del precedente articolo e all'indennizzo dell'area andrà aggiunta la somma pari al valore delle opere costruite determinato con le modalità fissate dal comma precedente.

#### Art. 19

##### False dichiarazioni

1. Qualora anche in un tempo successivo all'assegnazione definitiva si accerti che l'assegnatario è divenuto tale in base a false dichiarazioni o presentazione di atti non veritieri, l'atto di cessione dell'area in proprietà è nullo, fatto salvo quanto previsto dalle norme penali vigenti in materia, e si provvederà ad nuova assegnazione o seguendo la corrispondente graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

2. All'assegnatario decaduto sarà corrisposto un indennizzo solo successivamente al subentro del nuovo assegnatario e previo versamento al Comune da parte di quest'ultimo del relativo corrispettivo, pari al valore dell'area versato al momento dell'assegnazione più il valore del fabbricato costruito, determinato con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario decaduto; da tale somma va detratto un importo pari al 20% a titolo di risarcimento danni.



Art. 20

Foro competente

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione su questioni oggetto di giurisdizione dell'autorità ordinaria, sono di competenza esclusiva del foro di Rovigo.

Art. 21

Adeguamento delle clausole

Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo, le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche della vigente normativa.

Art. 22

Spese

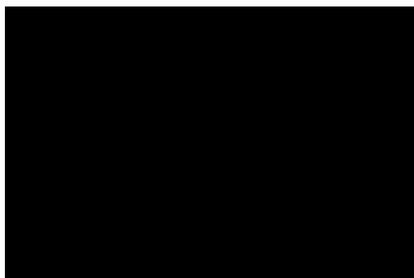
Spese, imposte e tasse comunque dovute in dipendenza della presente convenzione, ivi comprese quelle notarili, di trascrizione, di registro e imposte di bollo, restano a carico dell'assegnatario acquirente, che richiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla Legge.

Art. 23

Ipoteca legale

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo anche in ordine al reimpiego del corrispettivo.

La ditta Assegnataria



Per l'Amministrazione Comunale

Il responsabile Uff. Tecnico





*Schema di convenzione  
ai sensi dell'art. 35 della Legge 22-10-1971 n. 865 e L.R. n. 42/1999  
tra il Comune di CALTO e l' Impresa di costruzioni  
per la cessione in proprietà di area compresa  
nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare*

L'anno duemilanove, il giorno 2 (due) del mese di luglio sono convenuti:

— il [redacted] in qualità di Responsabile dell'area Tecnica del comune di Calto (Ro), il quale agisce in questo atto ai sensi di quanto disposto dall'art. 107 del D.Lgs 267/2000, in nome, per conto e interesse dell'Amministrazione che qui rappresenta in forza del Decreto Sindacale n. 5/2009 in data 15/06/2009 – c.f. 00197650294

— il [redacted] E [redacted] il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante dell'impresa [redacted]

PREMETTONO QUANTO SEGUE

- a) che il Comune è dotato del piano di zona di cui alla Legge 18-4-1962, n. 167 per l'edilizia economica e popolare e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con le successive varianti tecniche;
- b) che con deliberazione del C.C. n. 04 del 28.02.2003, è stato approvato il "Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili nell'ambito del piano per l'edilizia economica e popolare del comune di Calto" modificato con delibera del C.C. n. 14 del 12.05.2004 e n. 40 del 22.10.2008;
- c) che con determina del Responsabile del Servizio n. 87 in data 02.03.2009, è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione in proprietà da stipulare con la ditta acquirente;
- d) che con determina del Responsabile del Servizio n. 177 in data 08.05.2009 è stato assegnato all'impresa [redacted] in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge 22-10-1971, n. 865, l'area residenziale, compresa nel suddetto piano di zona relativa al Lotto n. 6 della superficie complessiva di mq. 700 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 840;
- e) che l'area oggetto della concessione in diritto di proprietà è nella piena disponibilità del Comune a seguito di acquisizione avvenuta in data 18.06.1999 rep. 33.178 del Notaio Barbieri Dr. Umberto con studio in Castelmassa;
- f) che la legge n. 10 del 28.01.1977 e la legge regionale n. 42 del 09.09.1999 (art. 3 c. 1 lett. a)) di attuazione, stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il Comune, in persona del Responsabile del servizio, e la suddetta Impresa, si conviene e stipula quanto segue:

— il Comune di Calto cede, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 così come modificata dall'art. 3 della L. 662/1996, con ogni garanzia di legge, all'Impresa





### Art. 3

#### Pagamento del corrispettivo per l'acquisizione delle aree

Il prezzo di cessione dell'area è stato determinato ai sensi dell'art. 35 della Legge 22-10-1971, n. 865 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 12/03/2008 nella misura di €/mc 27,26 (volumetria massima realizzabile mc. 840), importo totale €. 22.898,40 iva esclusa, ai sensi dell'art. 36 comma 19bis della L. 427/1993 di conversione del Decreto Legge n. 331 del 30/08/1993, in quanto l'area da cedere è pervenuta al Comune a seguito di procedura espropriativa. Detto corrispettivo è composto da spese per opere di urbanizzazione e costo di acquisizione del terreno.

L'importo di cui sopra, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

- 20% alla firma del presente atto come previsto all'art. 12 del regolamento per l'assegnazione di aree edificabile nell'ambito PEEP approvato con delibera CC n. 04 del 28.02.2003 e modificato con delibera C.C. n 14 del 12.05.2004 e n. 40 del 22.10.2008 (**bonifico in data 25/06/2009 dell'importo di €. 4.579,68**);
- 80% in coincidenza con la stipula, mediante atto pubblico, della presente convenzione, in modo che il Comune all'atto della sottoscrizione possa rilasciare al concessionario ampia e finale quietanza, rinunciando contestualmente, alla iscrizione della ipoteca legale ed esonerando il conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità.

Le spese di stipulazione del contratto sono a carico dell'acquirente

### Art. 4

#### Stipula degli atti di compravendita

La stipula del contratto/convenzione di vendita deve essere effettuata entro 30 giorni dall'avviso che il Comune recapita agli interessati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza.

Per comprovati e giustificati motivi, non dipendenti dalla volontà dell'acquirente, potranno essere concesse proroghe al termine di stipula dell'atto pubblico.

### Art. 5

#### Durata della convenzione

La presente convenzione, ha validità per 20 (venti) anni.

### Art. 6

#### Cessione degli alloggi

- 1) Gli alloggi costruiti da cooperative o imprese dovranno essere ceduti scegliendo fra i cittadini rientranti nella graduatoria redatta ai sensi del regolamento per l'assegnazione delle aree e che non abbiano ottenuto l'assegnazione di un lotto nelle aree PEEP.
- 2) L'eventuale successiva cessione del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento degli alloggi da parte di un assegnatario può avvenire solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 della Legge 865/71 e prioritariamente a favore di cittadini aventi i requisiti per l'assegnazione di aree P.E.E.P., previo nulla osta espresso con deliberazione della Giunta Comunale.
- 3) Il prezzo di cessione sarà quello stabilito dalla convenzione stipulata in sede di assegnazione e aggiornato in base ai criteri stabiliti dalla L.R. 42/99.
- 4) Gli alloggi costruiti su area assegnata in proprietà non possono essere alienati prima che siano trascorsi 10 anni dalla data del rilascio o attestazione del certificato di abitabilità.



dell'intervento espressi in €/mq di superficie complessiva. Sono quantificati con valore zero, in quanto già compresi nel costo dell'area corrisposto al Comune di cui al punto A2.

A4 = oneri reali di progettazione, espressi in €/mq di superficie complessiva, nella misura del 8% sulla somma del valore A1;

A5 = spese generali espresse in €/mq di superficie complessiva, nella misura massima del 13% sulla somma dei valori A1+A2+A3;

A6 = oneri finanziari espressi in €/mq di superficie complessiva, nella misura del tasso variabile euribor con scadenza dodici mesi, rilevato dalla federazione bancaria europea e riferito alla data di inizio dei lavori, aumentato di un punto e calcolato sulla somma dei valori A1+A2+A3+A4+A5, per un periodo pari alla durata dei lavori e, comunque, non superiore a quello della durata del permesso di costruire;

A7 = utile di costruzione espresso in €/mq di superficie complessiva, nella misura massima del 10% sulla somma dei valori A1+A2+A3+A4+A5+A6;

A8 = spese promozionali espresse in €/mq di superficie complessiva, pari al 5% sulla somma dei valori A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7.

#### Art. 9

##### Variazione dei prezzi

E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

#### Art. 10

##### Aggiornamento dei prezzi

In caso di cessione successiva, il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà 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

#### Art. 11

##### Canone di locazione

Il canone di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice ISTAT 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 liquidata a parte.

#### Art. 12

##### Esonero dal pagamento della quota del costo di costruzione

In corrispondenza degli impegni assunti con la presente convenzione, il Comune esonera la ditta acquirente dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione, per il combinato disposto dell'art. 35 della L. 865/1971 e dell'art. 18 del DPR 380/2001.

#### Art. 13

##### Esonero dagli oneri di urbanizzazione

La ditta acquirente avrà titolo allo scorporo totale degli oneri di urbanizzazione in quanto il prezzo di cessione dell'area è stato determinato tenendo conto delle



somme sostenute dal Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### Art. 14

##### Destinatari degli impegni

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla ditta acquirente dell'area, anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi costruiti e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

#### Art. 15

##### Diritto di prelazione

Il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati.

A tal fine la ditta, prima di alienare o affittare l'immobile, dovrà darne comunicazione, con lettera raccomandata, al Comune indicando il prezzo o il canone richiesto e la superficie complessiva. Entro 30 giorni il Comune può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala), per il conseguimento di obiettivi sociali.

L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti a comprovare la validità.

La comunicazione della ditta, di cui al comma precedente, dovrà essere ripetuta nel caso, prima della stipulazione del contratto, venissero variate le condizioni di vendita o di locazione indicate al Comune.

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

#### Art. 16

##### Obblighi del concessionario

Il Concessionario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, ad utilizzare gli alloggi secondo le funzioni loro proprie di case per civile abitazione, cedendoli-assegnandoli o locandoli esclusivamente a chi, all'atto del trasferimento o della locazione, abbia i requisiti per l'assegnazione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica e cioè i titoli per accedere alle agevolazioni creditizie previste dalle Leggi vigenti (Legge 5-3-1978, n. 457 e sue eventuali modificazioni ed integrazioni) e dai provvedimenti regionali di attuazione degli interventi.

Il Concessionario è obbligato ad inserire negli atti di cessione degli alloggi che andrà a realizzare le clausole di cui agli articoli della presente convenzione (art. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19).

Le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti dei successivi eventuali trasferimenti.

La mancata osservanza di tale pattuizione da parte dell'impresa comporterà la nullità dei relativi atti negoziali, nullità che può essere fatta valere da chiunque sia interessato.

La mancata osservanza delle clausole di cui sopra da parte dei soggetti acquirenti dal concessionario o loro aventi causa, comporterà, nei confronti degli stessi, gli effetti di cui al precedente comma. Gli acquirenti degli alloggi, e successivamente degli aventi causa, subentrano nella posizione giuridica

dell  
con

In  
all'  
più  
da  
In  
nu  
E'  
a)  
in  
da  
b)  
de  
in  
C  
v  
le  
A  
T



Firmato Da: CHIARELLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53132de1a3db6c3db1a7e02386659210

dell'impresa relativamente a diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

#### Art. 17

##### Risoluzione del contratto

In caso di rinuncia o di risoluzione del contratto, la somma da restituire all'interessato è pari al valore dell'area, versato al momento dell'assegnazione più il valore dell'eventuale alloggio determinato con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e da professionista all'uopo incaricato dal Comune. In ogni caso la restituzione del valore sarà effettuato dal Comune solo dopo la nuova assegnazione.

E' prevista la risoluzione dell'atto di cessione nei seguenti casi:

a) In caso di mancato pagamento del saldo del corrispettivo, l'atto di cessione si intende risolto ed il Comune tratterà una somma pari al 10% salvo maggiori danni.

b) In caso di inosservanza ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 da parte dell'acquirente del divieto previsto in convenzione di cedere a terzi l'area ineditata o parzialmente edificata, l'alloggio rientrerà nella disponibilità del Comune che potrà cederlo a terzi, purché questi abbiano i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economico – popolari, seguendo la graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

All'assegnatario decaduto sarà corrisposto l'indennizzo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con i criteri di cui al primo comma.

#### Art. 18

##### Alienazione immobile in fase di costruzione

1. Qualora l'assegnatario non fosse in grado di completare l'edificio per cause non imputabili alla sua volontà, l'interessato ne darà comunicazione al Comune che provvederà o seguendo la corrispondente graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

2. Il prezzo di cessione riportato nel bando sarà quello fissato dalla stima peritale predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con un tecnico di fiducia dell'assegnatario rinunciante.

3. Nel caso in cui il mancato completamento dei lavori di costruzione dell'edificio sia dovuto a negligenza dell'assegnatario, si applicheranno le sanzioni previste al punto a) del precedente articolo e all'indennizzo dell'area andrà aggiunta la somma pari al valore delle opere costruite determinato con le modalità fissate dal comma precedente.

#### Art. 19

##### False dichiarazioni

1. Qualora anche in un tempo successivo all'assegnazione definitiva si accerti che l'assegnatario è divenuto tale in base a false dichiarazioni o presentazione di atti non veritieri, l'atto di cessione dell'area in proprietà è nullo, fatto salvo quanto previsto dalle norme penali vigenti in materia, e si provvederà ad nuova assegnazione o seguendo la corrispondente graduatoria o bandendo un nuovo concorso.

2. All'assegnatario decaduto sarà corrisposto un indennizzo solo successivamente al subentro del nuovo assegnatario e previo versamento al Comune da parte di quest'ultimo del relativo corrispettivo, pari al valore dell'area versato al momento dell'assegnazione più il valore del fabbricato costruito, determinato con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale in



contraddittorio con il professionista nominato dall'assegnatario decaduto; da tale somma va detratto un importo pari al 20% a titolo di risarcimento danni.

Art. 20

Foro competente

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione su questioni oggetto di giurisdizione dell'autorità ordinaria, sono di competenza esclusiva del foro di Rovigo.

Art. 21

Adeguamento delle clausole

Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo, le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche della vigente normativa.

Art. 22

Spese

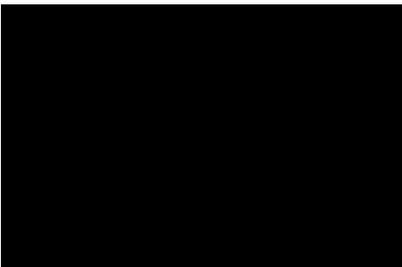
Spese, imposte e tasse comunque dovute in dipendenza della presente convenzione, ivi comprese quelle notarili, di trascrizione, di registro e imposte di bollo, restano a carico dell'assegnatario acquirente, che richiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla Legge.

Art. 23

Ipoteca legale

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo anche in ordine al reimpiego del corrispettivo.

La ditta Assegnataria



Per l'Amministrazione Comunale

Il responsabile Uff. Tecnico

