



CITTÀ DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

N. 3700 REP.

CONVENZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DI ALLOGGI DA REALIZZARE TRAMITE INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALL'ARTICOLO 18 DEL D.P.R. 06.06.2001 N. 380 SOCIETA' COOPERATIVA EST TICINO S.R.L. COMPARTO CASCINE VECCHIE

L'anno duemilacinque, il giorno diciotto del mese di marzo in Oleggio, avanti a me dottor Gianni Lessona, Segretario Generale del Comune di Oleggio con sede in Via Novara, 5, autorizzato a rogare i contratti in cui è parte il Comune ai sensi dell'art. 97, 4° comma lett. C) del D.Lgs n. 267/2000 e senza la presenza dei testimoni per avervi le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, sono personalmente comparsi:

= **COMUNE DI OLEGGIO** (C.F. 00165200031) in persona del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Urbanistico, Arch. Vasconi Nicoletta, nata a Varese il 29.01.1963 domiciliata per la carica presso la sede municipale, tale nominata con Provvedimento del Sindaco n. 34 del 30 dicembre 2004 e in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 30.11.2004 già **allegata alla convenzione n. 3683 di rep. del 15.02.2005** la quale interviene nella sua qualità di Responsabile dell'area Tecnica/Urbanistica del **Comune di OLEGGIO (NO)**;

= per la **Soc. COOPERATIVA EST TICINO** (C.F. 04093530154), con sede a Castano Primo (MI) in Via del Pozzo, 15, il Sig. arch. Terenzio Baronchelli nato a Marcallo con Casone il 03.07.1952, il quale dichiara di agire nella sua veste di Presidente della Società suddetta - presso la quale è domiciliato - in esecuzione del verbale del Consiglio di Amministrazione n. 05/05 del 01.02.2005, società più avanti indicata anche con il termine "Società".

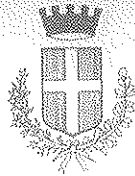
premessi:

- che la Soc. EST TICINO Soc.Coop a r.l. per la quale il componente sig. Baronchelli Terenzio agisce presenterà allo sportello Unico per l' Edilizia del Comune di Oleggio il progetto per la realizzazione di un intervento di edilizia abitativa;
- che in luogo del pagamento della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il rilascio della concessione si impegna ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste e disciplinate dalla convenzione approvata con deliberazione di C.C. n. 29 del 24.07.1998 modificata ed integrata in data 30.11.2004, con deliberazione di C.C. n. 44;
- che per la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione è in stata rilasciata la relativa concessione in data 15.03.2005.

considerato:

- che l'immobile oggetto dell'istanza di concessione, distinto nel Catasto del Comune di Oleggio al foglio 37 mappale 466-468-469-475-476-472-471-480-474-459-460-463-464 di superficie mq 6.825, con le seguenti coerenze a nord – foglio 37 mapp. 479-473-470-458-465 a est – foglio 37 mapp. 470-461-467 a sud – foglio 37 mapp. 470-477-424-425 a ovest – foglio 37 mapp. 425-423-427 e più precisamente individuato nella planimetria catastale di cui al documento) compreso nelle previsioni di zona del P.E.C. del Comune di Oleggio approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 30.11.2004;

- che per la realizzazione del progetto allegato, la Società per la quale il componente sig. Baronchelli Terenzio agisce, da ora in avanti nominato nel presente atto anche come "concessionario" intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della presente convenzione;



CITTÀ DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

- che si richiama e si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:

- a) planimetria catastale depositata agli atti d'ufficio;
- b) relazione tecnico-illustrativa contenente la descrizione delle specifiche caratteristiche relative alle opere, ai materiali e alle modalità costruttive;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate convengono e stipulano quanto appreso.

Art. 1 - *Oggetto della convenzione*

La Società Cooperativa EST TICINO per la quale il comparente sig. Terenzio Baronchelli si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi di edilizia residenziale, per abitazione permanente, di cui al documento b) relativo alla concessione, consistenti in realizzazione di n. 2. edifici, comprendenti n. 29 alloggi (il numero degli alloggi è indicativo e potrà variare, in più od in meno, nella misura massima del 10%), con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune di Oleggio a fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione, esonera dalla corresponsione della quota di contributo relativo al costo di costruzione afferente alla concessione ad edificare ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 relativo alla parte oggetto di convenzionamento.

Art. 2 - *Prescrizioni e modalità di carattere generale*

A) I progetti relativi ai singoli edifici devono rispettare le prescrizioni sulle caratteristiche tipologiche degli alloggi convenzionati, fissati nell'allegato C alla Deliberazione Consiglio Regionale n. 714-6794 del 21.06.1984; tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta del concessionario e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale adeguamento della presente convenzione.

Le varianti al progetto che non modificano le caratteristiche di cui al primo comma, sono assentibili mediante il rilascio di concessione di variante.

B) Ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 36 della legge 15 maggio 1970, n. 300, e in ottemperanza dell'art. 49 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione il concessionario è tenuto ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti all'esecuzione delle opere condizioni economiche e normative non inferiori a quelle risultanti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per gli operai dipendenti delle imprese industriali edili ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi.

Il concessionario è tenuto altresì ad applicare o a fare applicare, nei confronti dei detti lavoratori, tutte indistintamente le altre norme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso.

Il concessionario e/o l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido in rapporto al Comune dell'osservanza delle norme anzidette.

Art. 3 - *Corrispettivo della concessione relativo alle opere di urbanizzazione*

A scomputo totale della quota di contributo per il rilascio della concessione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, il concessionario si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere previste nella convenzione stipulata il 04.05.1999 con modifica del 15.02.2005 rep. n. 3683 per il valore di euro 356.883,53= conformemente ai progetti di cui alla pratica edilizia.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.



CITTÀ DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti uffici tecnici comunali;
- mediante controllo delle suddette opere, eseguito dai suddetti uffici, per un periodo di mesi 6 a decorrere dal completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato del collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 7 mesi dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori, purché le opere siano regolarmente eseguite.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'ufficio tecnico comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere e i manufatti di cui al presente articolo passeranno automaticamente in proprietà del Comune. Il Comune ne assumerà immediatamente la manutenzione e la gestione.

La proprietà delle opere e dei manufatti di cui sopra sarà mantenuta al concessionario fino ad avvenuto collaudo con le stesse modalità e regime giuridico propri degli edifici di cui al precedente art. 1.

Art. 4 - Termini relativi alla costruzione delle abitazioni

Il concessionario si impegna a rispettare i seguenti termini relativi al programma di intervento convenzionato:

- a) l'inizio dei lavori deve avere luogo entro 180 giorni dal rilascio del permesso di costruire;
- b) l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro i termini previsti dalle relative pratiche edilizie;

La data di inizio dei lavori deve essere documentata dal concessionario ai sensi dell'art. 49. 8° comma della L.R. 56/77.

Art. 5 - Proroga dei termini di ultimazione dei lavori

La proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori potrà essere accordata con deliberazione della Giunta Comunale, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del concessionario.

Art. 6 - Vigilanza sulle costruzioni convenzionate e rilascio delle certificazioni di abitabilità

Per la vigilanza sulle costruzioni, ferme restando le competenze degli organi di polizia giudiziaria e dei tecnici comunali, è direttamente responsabile il direttore dei lavori.

L'abitabilità delle costruzioni viene accertata secondo le vigenti disposizioni di legge.

Art. 7 - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi.

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi, viene stabilito, conformemente alle possibilità previste nell'allegato B alla D.C.R. 21.06.1984 n. 714-6749, nonché sulla base del costo totale di realizzazione, per interventi di nuova costruzione, stabilito con Deliberazione Giunta Regionale n. 30-7956 del 09.12.2002, salva la revisione di cui in seguito, in euro millecentotrentuno virgola novantaquattro centesimi (€ 1.131,94) per metro quadrato di superficie commerciale.

Per superficie commerciale, ai fini della presente convenzione, si intende la somma: della superficie lorda degli alloggi, comprensiva dei muri perimetrali e del 50% dei muri divisorii tra appartamenti (S.L.); del 60% della Superficie Non Residenziale Pertinenziale al singolo alloggio, esclusi i sottotetti non accessibili, le autorimesse e le cantine (S.N.R.P.); del 60% della superficie delle scale comuni, calcolata su ogni piano servito; del 15% della superficie di cortili o giardini ad uso esclusivo di un'unità abitativa.



Nei primi diciotto mesi dall'inizio lavori il prezzo base medio di prima cessione potrà essere revisionato secondo la seguente formula:

$PBMr = PBM * (1 + 0,85 * V)$, dove:

- PMB è il Prezzo Base Medio;
- PBMr è il Prezzo Base Medio revisionato;
- V è la Variazione dell'Indice ISTAT del corso di costruzione dalla data di inizio dei lavori.

Per le unità immobiliari rimaste invendute dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Alla convenzione, per ogni lotto edificabile (o edificio) è allegata una tabella riportante:

- a) la superficie utile abitabile di ogni singolo alloggio;
 - b) la superficie commerciale e la superficie complessiva di ogni singolo alloggio ed i relativi prezzi.
- Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al 20% in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla tabella di cui sopra.

Per superficie complessiva si intende la somma della Superficie Utile Abitabile e del 60% della Superficie Non Residenziale, così come definite nell'allegato C alla D.C.R. 21.06.1984 n. 714-6749, con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box o delle autorimesse collettive.

L'eventuale cantina in dotazione dell'alloggio sarà compresa nel prezzo definitivo di prima cessione e la superficie della cantina non entra nel computo della superficie commerciale.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dal concessionario.

Art. 8 - Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima

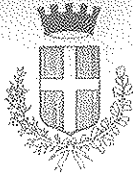
Il prezzo di prima cessione di cui al precedente art. 7 viene aggiornato ad ogni cessione successiva. L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a: 1% per i successivi 15 anni, ed eventualmente di 0,50% fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 3 sub b) del D.P.R. 06.06.2001 n.380, affrontate nel decennio precedente.

Art. 9 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Dopo ogni vendita, il primo canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato dalla percentuale di reddito fissata dalla legislazione nazionale in materia di locazione, applicata al prezzo delle unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi dei precedenti articoli 7 e 8, o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto se inferiore a quello stabilito ai sensi dei suddetti articoli.

I canoni annui successivi saranno aggiornati e saranno pari alla stessa percentuale stabilita nel precedente comma applicata al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, revisionato secondo il precedente articolo 8.



Art. 10 - *Trasferimento della concessione convenzionata*

Nel caso di trasferimento della concessione a successori o aventi causa del concessionario prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, e da quella relativa al PEC approvato con deliberazione di C.C. n. 29/98 e modificato ed adeguato con atto n. 44/2004.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata da idonea garanzia fidejussoria, stipulata secondo le modalità indicate al successivo articolo 12.

Il Comune provvede a trasferire la concessione ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal concessionario subentrante, con le modalità di cui al successivo articolo 14.

A trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente concessionario.

Art. 11 - *Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati*

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente loro eventuali aventi causa, subentrati nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12 per i quali resta titolare il concessionario.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente l'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sublocazione pari a quella di cui all'art. 15, lettera i) della presente convenzione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

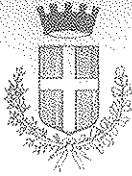
I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e degli articoli 8 e 9 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile

Art. 12 - *Garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario*

La fidejussione bancaria (o polizza fidejussoria) dell'Istituto ASSICURATRICE EDILE - GRUPPO SMABTP, di cui al precedente articolo 10, deve coprire l'intero importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione, come definiti al precedente art. 3, nonché l'importo corrispondente al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, come previsto dall'art. 3 della modifica della convenzione generale, stipulata in data 15.02.2005, rep. n. 3683.

Art. 13 - *Durata della convenzione*

La presente convenzione ha durata di validità di anni 20 dalla data di stipulazione e vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.



CITTÀ DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione, che ha per presupposto la concessione predetta, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico al concessionario.

Art. 14 - *Trascrizione della convenzione*

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Art. 15 - *Sanzioni*

Ferme restando le sanzioni amministrative e penali previste dalle vigenti leggi in ordine alle violazioni urbanistiche ed edilizie, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

- a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto concessionario qualora esse deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, primo comma: versamento a titolo di penale di una somma non superiore al doppio del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, e non inferiore al 50% del contributo predetto, nella misura che verrà determinata discrezionalmente dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, secondo la gravità dell'inosservanza;
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto concessionario qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, primo comma e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 20% del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, attribuite alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;
- c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla relazione tecnico-illustrativa che si dà per allegata, qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, primo comma, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 10% del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;
- d) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del concessionario, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità o non funzionante;
- e) in caso di mancanza o ritardo da parte del concessionario delle comunicazioni di cui al primo comma dell'articolo 6: versamento dell'1% del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- f) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi sia alle abitazioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento dell'1% del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- g) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi sia alle abitazioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento dell'1% del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- h) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejussoria prevista dall'articolo 12 della presente convenzione, o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 giorni dalla richiesta del Comune;



CITTA' DI OLEGGIO

PROVINCIA DI NOVARA

j) in caso di inottemperanza, anche parziale, degli obblighi di cui alla lettera B) dell'articolo 2, il Comune nel darne comunicazione al concessionario ed agli imprenditori interessati, fissa un termine di 15 giorni entro i quali l'inadempienza dovrà essere sanata. Qualora ciò non avvenga e salvo diversa disposizione di legge, il concessionario è tenuto, con diritto di rivalsa sugli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere, al versamento di una penale pari all'intero contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380. Resta fermo in ogni caso l'impegno degli imprenditori incaricati della esecuzione delle opere, di ottemperare, entro il termine stabilito dal Comune, a tutti gli obblighi di cui alla presente lettera i), certificando al Comune medesimo l'avvenuta applicazione delle disposizioni di legge e di contratto collettivo nei confronti dei lavoratori dipendenti, mediante dichiarazione di adempimento da rilasciarsi dai competenti organi.

Ai fini della qualificazione delle penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento al provvedimento regionale di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, ed al decreto ministeriale di cui al primo comma, dello stesso articolo vigenti al momento della contestazione della violazione. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la qualificazione della relativa penalità, notificato a norma degli articoli 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile al concessionario ed ai suoi aventi causa, i quali, entro i successivi 30 giorni, devono formulare le eventuali contro deduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

Il concessionario o i suoi aventi causa possono demandare, entro il termine di cui al precedente comma, al collegio arbitrale di cui all'articolo 16 della presente convenzione, la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

Art. 16 - *Controversie. Clausola compromissoria*

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione/interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente.

L'una o l'altra parte può nominare un primo arbitro, notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata. Entro 20 giorni dal ricevimento della notifica, l'altra parte nominerà un secondo arbitro; in difetto, l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di due arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro. Qualora detto accordo non sia raggiunto entro 10 giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nel cui territorio si trova il Comune.

L'arbitro unico od il collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre 30 giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'articolo 825 del C.P.C.

Il lodo sarà vincolante per le parti e soggetto alle impugnazioni previste dagli articoli 827 e seguenti del C.P.C.

La spesa dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONCESSIONARIO

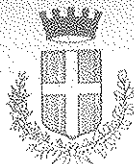
f.to Baronchelli Terenzio

IL COMUNE

f.to Vasconi Nicoletta

IL SEGRETARIO ROGANTE

f.to Lessona Gianni



CITTÀ DI OLEGGIO
PROVINCIA DI NOVARA

Le seguenti clausole vengono approvate specificamente: art. 8 (revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari), art. 11 (trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati), art. 12 (garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario), art. 13 (durata della convenzione), art. 15 (sanzioni convenzionali), art. 16 (clausola compromissoria).

f.to Baronchelli Terenzio
f.to Masconi Nicoletta
f.to Lessona Gianni

Copia conforme all'originale.

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI OLEGGIO

(Novara)

COMPARTO CASCINE VECCHIE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE NEI LOTTI 1 E 2

RELAZIONE TECNICA

Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano Esecutivo Convenzionato "Comparto Cascine Vecchie" è stato stipulato in data 15 febbraio 2005 a rogito dott. Gianni Lessona.

Il PEC suddivide la cubatura totale di 21.213 mc., in 12.728 mc di edilizia libera e 8.485 mc. di edilizia sociale; i lotti 1 e 2 del planivolumetrico costituiscono la parte di edilizia sociale; la presente convenzione, relativa ai prezzi di vendita o affitto, si riferisce alla realizzazione degli edifici previsti nei due lotti suddetti.

Il planivolumetrico del PEC definisce con precisione gli edifici, la sistemazione degli stessi nell'area di competenza, il numero di piani e le altezze massime e le tipologie edilizie: i progetti che saranno allegati ai titoli abilitativi all'edificazione rispetteranno le indicazioni del PEC, tenuto conto, di quanto comunque prevede l'articolo "9" della convenzione, capoversi 1 e 2, che qui di seguito si riportano:

"Le Parti riconoscono che quanto previsto nel planivolumetrico in variante, in punto di articolazione dei lotti e delle tipologie edilizie in ciascuno di essi riportate, è indicativo e non vincolante.

Conseguentemente, le suddette articolazioni potranno essere meglio precisate in sede di progettazione esecutiva, con espressa prescrizione che eventuali variazioni non dovranno alterare l'impianto urbanistico del Piano."

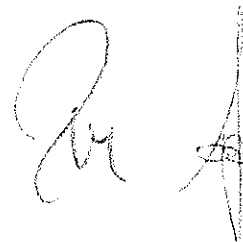
Caratteristiche tipologiche degli edifici

I due edifici sono serviti da un tratto di viabilità privata interna di uso comune a cui si accede dalla rotatoria centrale del comparto.

Le caratteristiche tipologiche dei due edifici sono analoghe, anche se gli stessi hanno dimensioni assai differenti.

In considerazione delle caratteristiche geologiche del terreno si prevede di realizzare il piano cantine e box dei due edifici, fuori terra. Il piano cantine e box tuttavia non apparirà come volume accessorio ma sarà trattato, per impostazione architettonica e finiture, come basamento portante degli edifici, tanto che allo stesso piano saranno situati gli ingressi che potranno così avere dimensioni dignitose, non interferendo con la distribuzione degli alloggi.

Per rafforzare l'immagine dell'appoggio a terra dei due edifici il rivestimento esterno del piano box e cantine è previsto in mattoni a vista così come i corpi scala.



Elementi stilistici e materiali

Gli elementi stilistici e i materiali dei due edifici sono quelli propri della tradizione: tetti a falde; intonaco tinteggiato nei colori delle terre; mattoni a vista; ecc., interpretati in coerenza alle tipologie edilizie contemporanee.

Per dotazione di servizi e finiture interne gli alloggi risponderanno ampiamente ai requisiti dell'edilizia sociale, in quanto saranno utilizzati materiali di prima scelta.

Caratteristiche distributive degli edifici e composizione delle unità abitative

Le caratteristiche distributive dei due edifici e la composizione delle unità abitative sono le seguenti.

Si prevede di realizzare 29 unità abitative: 25 nel lotto 1 e 4 nel lotto 2.

Edificio 1

L'edificio di tre piani più piano cantinato di ingresso, è distribuito su quattro corpi scala ed è articolato in un volume a L incernierati da un corpo scala ben evidente in facciata.

Gli alloggi sono così ripartiti per tagli dimensionali.

n° 25 alloggi, di cui:

- n° 19 di quattro vani: soggiorno, cucina abitabile, due stanze da letto e servizi;
- n° 4 di tre vani: soggiorno, cucina abitabile, una stanza da letto e servizi;
- n° 2 monolocali con angolo cottura e servizi.

Il corpo dei box esterni è connesso all'edificio dalla copertura del corsello; in tal modo l'edificio non presenta un "retro" ma un fronte opposto a quello di ingresso, caratterizzato da un basamento dell'edificio ancora più ampio; si evita così l'immagine del cortile propria delle zone box.

Per valorizzare ulteriormente questa parte dell'edificio la copertura del corsello e dei box esterni all'edificio è utilizzata come terrazzo e come giardini pensili degli alloggi del primo piano.

Edificio 2

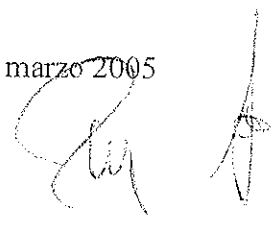

L'edificio di due piani più piano cantinato di ingresso, è organizzato in due corpi leggermente sfalsati e incernierati sul corpo scala.

I quattro alloggi di quattro vani (soggiorno, cucina abitabile, due stanze da letto e servizi) sono distribuiti in modo da utilizzare i tre fronti liberi.


Architetto Luisa Sacco


Architetto Ego Targetti

Oleggio, marzo 2005



OLEGGIO - CASCINE VECCHIE - LOTTO 1									
N° App.	Sup. comm. alloggio	Balcone 60%	sottotetto 60%	lastricato 15%	verde 15%	scale comuni 60%	TOTALE superficie commerciale	COSTO UNITARIO AL mq	TOTALE COSTO ALLOGGIO
1/1°	91,19	4,08		9,43	9,17	5,05	118,92	€ 1.131,94	€ 134.610,30
2/1°	87,60			6,83	10,83	4,85	110,11	€ 1.131,94	€ 124.637,91
3/1°	87,70			6,35	8,88	4,86	107,79	€ 1.131,94	€ 122.011,81
4/1°	72,37	4,08		6,00	3,26	4,01	89,72	€ 1.131,94	
5/1°	93,58	8,04				5,18	106,80	€ 1.131,94	€ 120.891,19
6/1°	46,18					2,56	48,74	€ 1.131,94	€ 55.170,76
7/1°	75,92			7,77	3,62	4,20	91,51	€ 1.131,94	€ 103.583,83
8/1°	86,16	4,28		9,61	8,68	4,77	113,50	€ 1.131,94	€ 128.472,93
9/1°	91,07	4,08		6,75	6,78	5,04	113,72	€ 1.131,94	€ 128.724,22
10/2°	91,19	9,55				5,05	105,79	€ 1.131,94	€ 119.743,40
11/2°	87,60	4,70				4,85	97,15	€ 1.131,94	€ 109.965,71
12/2°	87,70	4,70				4,86	97,26	€ 1.131,94	€ 110.090,22
13/2°	88,02	8,80				4,88	101,70	€ 1.131,94	€ 115.120,56
14/2°	105,85	8,03				5,86	119,74	€ 1.131,94	€ 135.543,02
15/2°	94,19	4,73				5,22	104,14	€ 1.131,94	€ 117.877,97
16/2°	86,16	9,07				4,77	100,00	€ 1.131,94	€ 113.196,26
17/2°	91,07	9,55				5,04	105,66	€ 1.131,94	€ 119.596,25
18/3°	91,19	9,55	54,71			8,08	163,53	€ 1.131,94	€ 185.101,62
19/3°	87,60	4,70	52,56			7,76	152,62	€ 1.131,94	€ 172.754,42
20/3°	87,70	4,70	52,62			7,77	152,79	€ 1.131,94	€ 172.946,85
21/3°	88,02	8,81	52,81			7,80	157,44	€ 1.131,94	€ 178.210,37
22/3°	105,85	8,03	63,51			9,38	186,77	€ 1.131,94	€ 211.416,96
23/3°	94,18	4,73	56,51			8,35	163,77	€ 1.131,94	€ 185.375,55
24/3°	86,16	9,08	51,70			7,64	154,58	€ 1.131,94	€ 174.973,02
25/3°	91,07	9,55	54,64			8,07	163,33	€ 1.131,94	€ 184.875,23
	2195,32	142,82	439,06	52,74	51,22	145,90	3027,06		€ 3.324.890,38

OLEGGIO - CASCINE VECCHIE - LOTTO 2

N° App.	Superficie utile	SNR balcone 60%	SNR sottotetto 60%	SNR organismo abitativo	SUPERFICIE COMPLESSIVA
1/1°	77,62	11,24		9,02	97,88
2/1°	77,10	11,40		8,96	97,46
3/2°	77,62	11,24	56,96	9,02	154,84
4/2°	77,10	11,40	54,44	8,96	151,90
	309,44	45,28	111,40	35,96	502,08

B

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

OLEGGIO - CASCINE VECCHIE - LOTTO 2

N° App.	Sup. comm. alloggio	Balcone 60%	sottotetto 60%	lastricato 15%	verde 15%	scale comuni 60%	TOTALE superficie commerciale	COSTO UNITARIO AL mq	TOTALE COSTO ALLOGGIO
1/1°	94,94	11,24		0,00	0,00	4,21	110,39	€ 1.131,94	€ 124.952,59
2/1°	90,74	11,40		0,00	0,00	4,02	106,16	€ 1.131,94	€ 120.166,75
3/2°	94,94	11,24	56,96	0,00	0,00	6,74	169,88	€ 1.131,94	€ 192.291,70
4/2°	90,74	11,40	54,44	0,00	0,00	6,44	163,02	€ 1.131,94	€ 184.528,86
	371,36	45,28	111,40	0,00	0,00	21,41	549,45		€ 621.939,91

8

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

OLEGGIO - CASCINE VECCHIE - LOTTO 1

N° App.	Superficie utile	SNR balcone 60%	SNR sottotetto 60%	SNR organismo abitativo	SUPERFICIE COMPLESSIVA
1/1°	75,56	4,08		10,30	89,94
2/1°	72,07			9,82	81,89
3/1°	71,79			9,78	81,57
4/1°	60,32	4,08		8,22	72,62
5/1°	78,85	8,04		10,75	97,64
6/1°	38,51			5,25	43,76
7/1°	62,66			8,54	71,20
8/1°	71,36	4,28		9,73	85,36
9/1°	75,56	4,08		10,30	89,94
10/2°	75,56	9,55		10,30	95,40
11/2°	72,07	4,70		9,82	86,59
12/2°	71,79	4,70		9,78	86,27
13/2°	74,21	8,80		10,11	93,12
14/2°	88,02	8,03		11,99	108,05
15/2°	79,57	4,73		10,84	95,14
16/2°	71,36	9,07		9,73	90,16
17/2°	75,56	9,55		10,30	95,40
18/3°	75,56	9,55	54,71	10,30	150,11
19/3°	72,07	4,70	52,56	9,82	139,15
20/3°	71,79	4,70	52,62	9,79	138,89
21/3°	74,21	8,81	52,81	10,11	145,94
22/3°	85,74	8,03	63,51	11,68	168,97
23/3°	79,57	4,73	56,51	10,84	151,65
24/3°	71,36	9,08	51,70	9,73	141,86
25/3°	75,56	9,55	54,64	10,30	150,04
	1820,68	142,82	439,06	248,10	2650,66

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]