

COMUNE DI BONATE SOPRA

Provincia di Bergamo
Codice Ente 10031

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. 6
In data: 15/02/99

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

P.E.E.P. ALLA FRAZ. GHIAIE: APPROVAZIONE
DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL
PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, DELLO
SCHEMA DI CONVENZIONE E BANDO DI GARA

L'Anno millenovecentonovantanove il giorno quindici del
mese di Febbraio, alle ore 20,30, nella sala delle
adunanze
consiliari, si e' riunito il Consiglio Comunale, convocato
con l'osservanza delle modalita' e nei termini prescritti.

All'inizio della trattazione dell'argomento di cui all'oggetto
risultano presenti i Consiglieri Comunali sotto indicati:

On. Luciano Gelpi
Vittorio Mangili
Prof. Luigi Conti
Geom. Vittorino Zonca
Danilo Mazzola
Roberto Togni
Ins. Alida Foresti
Brigatti Pietro
Rag. Loretta Biffi

+-----+
! Pres!
!-----!

! Si ! Rag. Angelo Facheris
! Si ! Luigi Bonzanni
! Si ! Eugenio Ferreri
! Si ! Dr. Vincenzo Rampolla
! No ! Cristiano Bonacina
! Si ! Dr. Riccardo Gambirasio
! Si ! P.I. Alcide Crotti
! No ! Avv. Giovanna Acquaroli
! Si !
+-----+

TOTALE PRESENTI : 14
TOTALE ASSENTI : 3

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbaliz-
zazione il Segretario Comunale Sig. Lauriola Dott. Luigi.
Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. On. Luciano Gelpi,
assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la tratta-
dell'oggetto sopra indicato posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

IL SINDACO

Richiamate:

- la deliberazione del C.C. n.5 del 09/02/98, esecutiva, con la quale è stato approvato il progetto di Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) alla fraz. Ghiaie;
- la deliberazione del C.C. n.33 del 21/05/98, esecutiva, con la quale il suddetto Piano è stato approvato in via definitiva;
- la deliberazione del C.C. n.46 del 07/08/98, esecutiva, con la quale è stato approvato il Regolamento di assegnazione delle aree incluse nel P.E.E.P.;

Dato atto che occorre definire:

- i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art.35, comma 8, lett. e) seconda parte, legge 22/10/1971, n.865);
- i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà dell'area (art.35, comma 13, lett. d), legge n.865/1971);
- le modalità di valutazione del prezzo di cessione in diritto di proprietà delle aree;
- lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree;

Passa quindi ad illustrare detti documenti;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco;

Visti gli atti sopra richiamati;

Udito l'intervento del consigliere Rampolla dr. Vincenzo che propone di verificare la possibilità di assegnare i cinque lotti del P.E.E.P. direttamente alle cinque Cooperative/Imprese che, fino ad oggi, si sono attivate.

Ciò al fine anche di snellire le procedure e accelerare la realizzazione del Piano.

Risponde il Sindaco che si dichiara favorevole all'accoglimento della proposta fatta dal consigliere Rampolla dr. Vincenzo, previo verifica del numero delle Cooperative/Imprese che fino ad oggi si sono attivate ed il possesso dei requisiti per essere assegnatari diretti di aree per l'edilizia economica e popolare.

Rileva infine che, essendo il bando di gara atto di gestione, la competenza è del Responsabile del Servizio e pertanto va stralciato dall'argomento in esame;

Non essendoci altri interventi;

Vista la normativa vigente in materia ed in particolare la legge 22/10/1971, n.865; il D.P.R. 30/12/1972, n.1035; la legge 05/08/1978, n.457 e l'art.3, comma 63, della legge 23/12/96, n.662;

Viste le Leggi n.142/90 e successive modificazioni ed integrazioni e nr.127 del 15/05/97;

Visti i pareri, in ordine alla regolarità tecnica-contabile, espressi dai responsabili del servizio interessato e del servizio finanziario, ai sensi dell'art.53, della Legge n.142/90, come modificato dall'art.17, comma 85, della Legge 15/05/1997, n.127;

Visto, circa la competenza dell'organo deliberante, il combinato-disposto degli artt. 32 e 35 della Legge n.142/90 e successive modificazioni ed integrazioni;

Con n.14 voti favorevoli, su n.14 consiglieri presenti e votanti, resi per alzata di mano;

DELIBERA

1. Le premesse fanno parte integrante del deliberato;
2. Di approvare:
 - i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione della proprietà dell'area, allegato sub "A";
 - le modalità di valutazione del prezzo di cessione in diritto di proprietà delle aree, allegato sub "B";
 - lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano di Edilizia Economica Popolare alla fraz. Ghiaie, allegato sub "C";
3. Di dare atto che la presente deliberazione non è soggetta a controllo da parte dell'Organo Regionale di Controllo, ai sensi dell'art.17 - comma 33 - della Legge 15/05/97, n.127.



COMUNE DI BONATE SOPRA

Provincia di Bergamo

Tel. 035.991041

Fax 035.994374

ALLEGATO "A" DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 in data

15-02-98

A1 Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art.35, comma 8, lett. e, seconda parte)

A1.1 Gli alloggi possono essere ceduti in proprietà in ogni momento dalla data della richiesta di abitabilità a cittadini aventi requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi economici e popolari ai sensi della delibera della Giunta Regionale n.6/16791 del 26/07/1996 e successive modifiche ed integrazioni, relativa alla disciplina dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e aventi il reddito non superiore al limite per l'accesso all'edilizia agevolata, vigente al momento dell'assegnazione o cessione dell'alloggio.

A1.2 Qualora gli alloggi siano stati costruiti senza il concorso o contributo o finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o di altro Ente Pubblico i requisiti soggettivi degli assegnatari o acquirenti degli alloggi, di cui al punto A1.1, sono modificati e integrati dai seguenti:

- priorità assoluta nei prime sei mesi dal rilascio della C.E.;
- agli assegnatari acquirenti con residenza anagrafica e/o attività lavorativa nel Comune sede dell'intervento;
- il requisito della residenza deve essere posseduto prima della stipula della Convenzione;
- il reddito usufruito non sia superiore del 100% di quello previsto dalla normativa regionale vigente per l'accesso all'edilizia agevolata.

Gli elenchi degli assegnatari degli alloggi devono essere presentati al Comune, affinché la Commissione all'uopo istituita, verifichi la validità dei requisiti prima che gli alloggi stessi vengano occupati.

A1.3 Per l'edilizia residenziale pubblica il prezzo di cessione in proprietà degli alloggi ed i requisiti soggettivi degli assegnatari sono determinati ai sensi del D.P.R. 30/12/1972 n.1035 e successive modifiche ed integrazioni.

A1.4 Per l'edilizia residenziale assistita o non assistita da contributo o finanziamento agevolato realizzata da Cooperativa o Consorzio di Cooperative, la Cooperativa concessionaria assegna in proprietà dopo la ultimazione di lavori, gli alloggi ai propri soci al prezzo massimo indicato nel piano di ripartizione dei Capitoli investiti, che dovrà essere predisposto dalla Cooperativa ed allegato alla richiesta della concessione edilizia.

Il prezzo massimo di cessione al mq. della superficie complessiva non potrà risultare superiore a quello determinato con D.M. LL.PP. 05/08/94 e successive modifiche.

A1.5 L'assegnatario, se Cooperativa, garantisce al Comune che i suoi soci possono beneficiare di assegnazione di alloggi popolari ed a termini di legge si impegna:

- a) a fornire documentalmente tale dimostrazione al Comune nel momento in cui vengono da essa concretamente individuati i soci che beneficiano dell'assegnazione dell'alloggio;
- b) a rinnovare tale dimostrazione, ogni 5 anni dalla data della prima assegnazione (solo per la cooperativa a proprietà indivisa).

L'inadempimento o la violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporteranno l'applicazione delle sanzioni previste ai successivi articoli.

A1.6 Per l'edilizia residenziale realizzata da Impresa di Costruzione o Consorzio di Imprese di Costruzione, l'Impresa di Costruzione vende gli alloggi prioritariamente a quei cittadini che avendo i requisiti di cui al punto A1.1, A1.2 e sono compresi in specifico elenco che il Comune fornirà all'Impresa entro sei mesi dalla data della stipula della convenzione.

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi, loro pertinenze ed accessori, non potrà risultare superiore a quello determinato con D.M. LL.PP. 05/08/94 e successive modifiche.

A1.7 Il prezzo massimo di prima cessione potrà essere modificato in base ad eventuali migliorie apportate, approvate dal tecnico comunale.

A1.8 Il Comune si riserva la facoltà di acquistare o prendere in affitto gli alloggi da Impresa di costruzione, i quali restino invenduti o sfitti oltre 12 mesi dalla data del certificato di abitabilità.

A2 Casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione della proprietà dell'area (art.35, comma 13, lett. d).

A2.1 Agli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà sono applicabili le norme di cui ai punti A1 e A2.

A2.2 Il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori fissato nella convenzione, salvo eventuali proroghe, comporta la retrocessione dell'area al Comune, il quale restituirà l'importo del prezzo riscosso trattenendo a titolo di penalità una somma pari al 20% dell'intero prezzo dovuto.

A2.3 Il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, salvo eventuali proroghe, comporta la retrocessione dell'area limitatamente ai lotti non ancora edificati. In tal caso le opere parzialmente realizzate verranno indennizzate secondo le norme di cui al punto A2.1.

A2.4 Comporta la risoluzione dell'atto di cessione della proprietà dell'area qualora, fatte salve le sanzioni amministrative di cui all'art.15 della Legge 28/01/77, n.10, all'art.41ter della Legge 17/08/72, n.1.150, quelle penali, salvo che il caso costituisca più grave reato, di cui all'art.20 della Legge 28/02/85, n.47 e successive modifiche ed integrazioni:

- l'assegnatario realizzi opere edilizie in totale difformità dalla concessione edilizia o apporti variazioni essenziali al progetto approvato, salvo ovviamente l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
- si verifichino modifiche negli scopi istituzionali della parte assegnataria che siano in contrasto con le finalità della convenzione con riferimento alle norme della Legge 22/10/71, n.865 e successive modifiche;
- vengano posti in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- si verifichi il fallimento dell'assegnatario;
- l'assegnatario non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi determinati per le opere di urbanizzazione nei termini previsti;
- sia notificato al Comune, a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che abbia concesso mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadempienza nel pagamento di almeno quattro semestralità consecutive del mutuo.

A2.5 Per tutti gli altri casi di inosservanza di obblighi derivanti dalla convenzione non contemplati ai precedenti punti, può essere applicata una sanzione pecuniaria fino a L.10.000.000=, fatte salve le sanzioni amministrative di cui all'art.41ter della Legge 17/08/42, n.1.150 e quelle penali, salvo che il caso costituisca più grave reato di cui all'art.20 della Legge 28/02/85, n.47.

A2.6 L'inosservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione deve essere contestata per iscritto al concessionario, assegnandogli un termine di sessanta giorni per presentare le eventuali controdeduzioni.

A3 La risoluzione dell'atto di cessione della proprietà dell'area è dichiarata, previa diffida emanata dal Responsabile del Servizio. Essa viene registrata e trascritta a cura e spese del Comune e viene notificata, nella forma di rito, sia all'assegnatario e suoi aventi causa, sia agli eventuali interessati. Per effetto della risoluzione del contratto di trasferimento del diritto di proprietà dell'area, gli immobili costruiti o parte di essi entrano nel patrimonio disponibile comunale e saranno dati in locazione a persone aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Resta inteso che per la parte di costruzione eventualmente non ultimata il Comune, previa delibera consiliare, si avvarrà per il relativo completamento di imprese specializzate e farà fronte alle spese con i proventi derivanti da appositi fondi preventivamente stanziati nel bilancio comunale.

A4 La durata della locazione non può essere inferiore a quattro anni, rinnovabili a semplice richiesta del locatario per altro pari periodo e così via.
In caso di perdita dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari di cui al punto A1.1, A1.2 e A1.4, la locazione non può essere rinnovata.
E' sempre vietata la sublocazione ed il comodato.

A5 Per la locazione degli alloggi nei contratti relativi devono essere inserite clausole, da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'art.1.341 del C.C. nelle quali il locatario per sé e per i suoi aventi diritto e causa:

- a) dichiara di possedere i requisiti di cui al punto A1.1;
- b) dichiara di impegnarsi nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione a comunicarlo, mediante lettera raccomandata da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché da lasciare libero l'alloggio alla prima scadenza contrattuale;
- c) dichiara di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'alloggio e a non darlo in comodato;
- d) si impegna ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione, a confermata per iscritto la sussistenza dei requisiti di cui al punto A1.1, A1.2 e A1.4.

A6 Negli atti di trasferimento dell'alloggio devono essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione nelle quali l'acquirente per sé ed i suoi aventi diritto e causa:

- a) dichiara di ben conoscere ed accettare la presente deliberazione e si impegna a rispettarla;
- b) dichiara di possedere i requisiti di cui al punto A1.1;
- c) dichiara che, qualora intendesse affidare l'immobile a terzi, questi dovrà obbligatoriamente possedere i requisiti di cui al punto A1.1, A1.2 e A1.4 e s'impegna a rispettare le norme dettate dal punto A1;
- d) dichiara di accettare e rispettare nel caso di successiva vendita o trasferimento, le norme del punto A1.

A7 L'alienazione dell'alloggio deve essere preceduta da preavviso scritto da inoltrare, entro i due mesi, al Comune; questi effettua gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti. In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice deve trasmettere al Comune copia autentica della nota di trascrizione, che dovrà comprendere le clausole di cui al punto A6.

Copia del contratto di locazione debitamente registrato e comprendente le clausole di cui al punto A5, deve essere trasmessa al Comune a cura del locatore.

Copia dell'eventuale disdetta della locazione deve essere trasmessa al Comune a cura del concessionario o cessionario e loro aventi causa, che è tenuto a dare in locazione l'alloggio entro sei mesi dal giorno in cui lo stesso si è reso libero.

Trascorso tale termine infruttuosamente, il Comune può procedere alla locazione dell'alloggio a richiedenti aventi i requisiti di cui al punto A1.1, A1.2 e A1.4 e iscritti in specifico elenco tenuto dal Comune stesso.

La trasmissione della nota di trascrizione, relativa all'alienazione dell'alloggio, o del contratto di locazione, deve avvenire per lettera raccomandata entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di trasferimento o di locazione dell'alloggio.

A8 Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nell'ambito del Piano di Zona anche al fine di assicurarne la rispondenza ai contenuti della presente deliberazione e di inserire tali contenuti in tutte le convenzioni di cessione della proprietà delle aree comprese nel Piano di zona, anche a mezzo di richiamo agli stessi da evidenziare nelle premesse e nell'articolato della convenzione stessa.



COMUNE DI BONATE SOPRA

Provincia di Bergamo

Tel. 035.991041

Fax 035.994374

ALLEGATO "B" DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 6 in data 15-02-99

B Modalità di valutazione del prezzo di cessione in diritto di proprietà delle aree

- B1** Il prezzo di cessione delle aree è formato dalle seguenti voci:
- a) costo di acquisizione da parte del Comune a mezzo accordo bonario o ai sensi del titolo secondo della Legge 22/10/71, n.865 e successive modifiche ed integrazioni, dell'area edificabile assegnata e delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e la dotazione di spazio pubblico.
 - b) Corrispettivo delle opere di urbanizzazione, se non direttamente realizzate, determinato in misura pari al costo di realizzazione ed alle opere di allacciamento ai pubblici servizi, anche all'esterno dell'area interessata, oltre al costo dell'area interessata quanto necessario, in proporzione al volume edificabile.
- B2** Il costo di cui alla lettera a) del punto B1 viene determinato dalla Giunta Comunale ed è soggetto a conguaglio quando il Comune sarà in possesso del decreto che fissa la indennità definitiva di esproprio o avrà acquisito l'area a mezzo accordo bonario; l'incidenza della spesa di cui alla lettera b) del punto B1 viene determinata dalla Giunta Comunale ed è soggetta a conguaglio in base alle risultanze degli atti di contabilità finale delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non siano realizzate direttamente dalle Cooperative edilizie o imprese di costruzioni assegnatarie.
- B3** Le modalità di versamento del prezzo di cessione delle aree e del contributo di urbanizzazione secondaria sono determinate nelle convenzioni di cui all'art.35 della Legge 22/10/97, n.865.



Comune di Bonate Sopra

Provincia Di Bergamo

Tel. 035.991041

Fax 035.994374

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA CESSIONE DI DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREA COMPRESA NEL PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE ALLA FRAZIONE GHIAIE

L'anno millenovecentonovantanove, addì _____ del mese di _____
avanti a me _____ sono comparsi i signori:

- PERICO GIOVANNI nato a Bonate Sopra il 05/01/1962 e residente a Bonate Sopra in via Umberto I°, 16/A, nella sua qualità di Responsabile del Servizio, nominato con provvedimento del Sindaco in data 17/03/98, il quale agisce esclusivamente in nome e per conto del Comune di Bonate Sopra con sede in Bonate Sopra Piazza Vittorio Emanuele II, 5, P.I. 002468600167;

Detti componenti, della cui identità personale io _____ sono certo, rinunziano di comune accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

- che il Comune di Bonate Sopra (nel seguito indicato semplicemente come "il Comune"), con deliberazioni consiliari n.5 del 09/02/98 e n.33 del 21/05/98 ha approvato un Piano di Edilizia Economica Popolare alla fraz. Ghiaie;
- che con deliberazione consigliere n.4 del 09/02/98 è stato approvato anche il Programma Pluriennale di Attuazione di tale piano;
- che con deliberazioni n.46 del 07/08/98 e n. _____ del _____ sono stati approvati:
 - > il Regolamento per la cessione in diritto di proprietà delle aree ricomprese nel suddetto Piano;
 - > i criteri per la determinazione del prezzo di cessione in proprietà delle aree edificabili;
 - > lo schema di convenzione;
- che con determinazione n. _____ del _____ il Responsabile del Servizio ha approvato, ai sensi degli artt.10 e 11 del sopracitato Regolamento, la graduatoria definitiva degli assegnatari ed ha assegnato alla Cooperativa _____ (nel seguito indicata semplicemente come "la Cooperativa") il lotto n. _____ di mq. _____ con un volume massimo ammesso di mc. _____ ed individuato con tinteggiatura in _____ sulla planimetria allegata alla presente convenzione sub "A";

- che il Comune è il legittimo proprietario dell'area da cedere, giusto atto pubblico di compravendita in data _____ a rogito del Notaio _____ di _____ Rep. _____;

oppure

- che il Comune non è ancora legittimo proprietario delle aree oggetto della presente Convenzione ma ne ha il legale possesso in quanto è stato emesso in data _____ decreto sindacale d'occupazione d'urgenza con verbale di immissione in possesso o in data _____ è stato sottoscritto verbale di bonario accordo per la cessione volontaria delle aree con l'autorizzazione alla immediata occupazione;

tutto ciò premesso, le parti come innanzi generalizzate convengono e stipulano, ad ogni effetto di legge, quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Fanno altresì parte integrante le Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. ed il Regolamento per le assegnazioni delle aree, allegati al presente atto.
- 2) Il Comune cede alla Cooperativa che accetta il diritto di proprietà sull'area di mq. _____ lotto n. _____ inclusa nel Piano per l'Edilizia Economica Popolare di cui in premessa, individuata in Catasto come segue, giusto tipo di frazionamento predisposto dal Geom. _____ ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo in data _____

Comune censuario di Bonate Sopra

foglio _____ mappale _____ are _____ R.D. _____ R.A. _____
coerenze: _____

La suddetta area è delimitata in colore _____ sulla planimetria allegata al presente atto sub "A".

Il Comune dichiara e garantisce che l'area è di sua proprietà essendo stata acquistata con atto pubblico di compravendita in data _____ a rogito del Notaio _____ n. di rep. _____, libera da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche od oneri.

oppure

il Comune di Bonate Sopra trasferisce alla _____ il solo possesso e quindi la disponibilità di detta area rimandando ad opportuno atto il trasferimento della proprietà, quando il Comune medesimo ne sarà legittimamente proprietario o con atto notarile o con decreto di esproprio emesso dall'autorità competente in materia.

- 3) Per la cessione della predetta area è dovuto al Comune un corrispettivo, fissato ed accettato dalla parti, di L. _____ al mq., calcolato sulla superficie reale dell'area ceduta e con riferimento alla quota proporzionale in rapporto al volume edificabile assegnato.

Tale corrispettivo è stato determinato tenendo conto del costo di acquisizione dell'area, nonché delle spese tecniche e generali per la redazione del P.E.E.P. e relativo P.P.A. ed eventuali altre spese impreviste. Non si è tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione essendo la loro realizzazione a carico della Cooperativa o impresa assegnataria delle aree del P.E.E.P.

Tale corrispettivo è già stato interamente pagato prima della stipula del presente atto.

La somma totale si intende soggetta a conguaglio, in più o in meno, per eventuali ulteriori costi che l'Amministrazione Comunale ha sopportato o dovrà sopportare.

- 4) Sull'area oggetto del diritto di proprietà la Concessionaria si impegna a:
 - A) realizzare edifici di tipo economico e popolare con le caratteristiche costruttive e tipologiche prescritte dalla normativa in materia e dal P.E.E.P.;
 - B) rispettare ed eseguire tutte le prescrizioni di carattere estetico, edilizio e tipologico che verranno impartite dal Comune;
 - C) provvedere all'allacciamento delle costruzioni a tutti i servizi pubblici indispensabili quali: acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, addossandosene per intero la relativa spesa.
- 5) Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti in proprietà in ogni momento della data della richiesta di abitabilità a cittadini aventi i requisiti soggettivi necessari per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, nel rispetto dei criteri tutti di cui all'allegato "A" alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____.
Il prezzo di cessione in proprietà degli alloggi ed i requisiti soggettivi degli assegnatari sono determinati ai sensi del D.P.R. 30/12/72, n.1035 e successive modifiche ed integrazioni e non potrà risultare superiore a quello determinato con D.M.LL.PP. 05/08/1994, e successive modifiche, aggiornato al momento dell'assegnazione.
- 6) I trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:
 - al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata nella misura dell'1,0% per ogni anno con esclusione per i primi 5 anni.
- 7) Gli alloggi costruiti sull'area ceduta in diritto di proprietà possono essere locati solo a favore di cittadini aventi requisiti idonei per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. L'assegnatario potrà locare gli alloggi realizzati a far data dalla richiesta del certificato di abitabilità, mentre il cittadino beneficiario della assegnazione dell'alloggio potrà locare l'alloggio solo dopo il quinto anno dalla richiesta del certificato di abitabilità salvo che per causa di forza maggiore riconosciuta dal Comune con apposita autorizzazione; qualora l'alloggio usufruisca di agevolazioni pubbliche, necessiterà anche di una preventiva autorizzazione regionale. Per gli alloggi concessi in locazione, il canone annuo di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze, nonché gli aggiornamenti del canone e la durata, saranno determinati in accordo con l'Amministrazione Comunale. Nei contratti di locazione degli immobili in edilizia convenzionata, dovrà essere inserita la clausola, da approvarsi per iscritto ai sensi degli artt.1341 e 1342 C.C., nella quale il conduttore per sé e suoi aventi causa:
 - a) si impegna a non sublocare in alcun caso l'immobile ed a non cederlo in comodato o in uso;
 - b) dichiara di possedere i requisiti di cui alla lett. A1.1. dell'allegato "A" alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ____/99;La parte locatrice dovrà trasmettere al Comune, entro tre mesi dalla data della stipula, copia del contratto di locazione (regolarmente registrato) che dovrà comprendere le clausole contenute nel presente articolo.

- 8) L'assegnatario si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, in Cooperativa con tutti gli altri assegnatari, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.E.E.P. e dal relativo P.P.A.

Dette opere devono comprendere le opere viarie, i parcheggi, le aree a verde, tutti i servizi tecnologici e di illuminazione pubblica, così come previsti dalla legge, dal Piano di Attuazione del P.E.E.P. e dalle concessioni edilizie. Per la realizzazione delle suddette opere dovranno essere predisposti adeguati progetti tecnici esecutivi a firma di professionisti abilitati, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale, previo parere del servizio n.1 dell'A.S.L. o degli altri Enti gestori dei servizi.

Tali progetti dovranno essere predisposti entro 6 mesi dalla stipula in atto pubblico della Convenzione e le opere ultimate entro 3 anni dal rilascio della concessione edilizia.

Le opere realizzate saranno collaudate dall'Amministrazione Comunale, a mezzo di suo tecnico incaricato, o dai competenti organi tecnici degli Enti gestori dei servizi, a spese degli assegnatari, e trasferite, in via gratuita, al Comune entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione.

Tutte le spese per il trasferimento di dette aree sono a carico dei soggetti assegnatari. Le spese sostenute dai soggetti assegnatari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno portate in detrazione dagli oneri dagli stessi dovuti per le urbanizzazioni primarie, a fronte del rilascio delle concessioni edilizie.

E' escluso ogni indennizzo o rimborso in ipotesi di eccedenza da parte del Comune.

- 9) A garanzia del pieno e puntuale rispetto di tutti gli obblighi e prescrizioni contenuti nel Regolamento e nella presente Convenzione, i soggetti assegnatari dovranno costituire in favore del Comune una polizza fidejussoria o fidejussione bancaria.

Tale garanzia sarà di importo pari alla spesa stimata per le opere di urbanizzazione da realizzare, applicando i prezzi unitari desunti dall'ultimo bollettino dei prezzi informativi delle opere edili edito dalla CCIAA di Bergamo, maggiorata del 10% per altre spese ed imprevisti.

Tale polizza o fidejussione dovrà essere mantenuta sino al favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione. L'Amministrazione potrà in qualsiasi momento far valere le proprie ragioni sulle polizze o fidejussioni, senza beneficio della preventiva escussione del debitore garantito, con l'obbligo per le imprese assegnatarie a ripristinare l'originario importo.

L'Amministrazione provvederà alla restituzione della cauzione, senza interessi, dopo l'approvazione degli atti di collaudo e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione ultimate.

- 10) L'assegnatario si obbliga, pena la decadenza dalla cessione dell'area, a presentare richiesta di Concessione Edilizia entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto. La stessa si impegna ad iniziare i lavori entro 6 (sei) mesi dalla data di consegna delle aree; i lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione.

I lavori dovranno essere ultimati entro anni 3 (tre) dalla data di rilascio della concessione edilizia; i lavori si intendono ultimati alla data del relativo verbale da redigersi con l'intervento del Comune.

- 11) L'assegnatario si impegna, inoltre, nei confronti del Comune a:

- a) realizzare sull'area ceduta in diritto di proprietà, in conformità alle prescrizioni del P.E.E.P. ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente nel Comune, edifici di tipo economico e popolare con le caratteristiche costruttive e tipologie prescritte dalla Legge 05/08/1978, n.457, e con superficie per ogni singolo alloggio conforme a

quanto disposto dall'ultimo comma dell'art.16 della citata legge n.457 e successive modifiche ed integrazioni.

- b) a rispettare integralmente i criteri tutti di cui agli allegati "A" e "B" alla deliberazione del Consiglio Comunale n.____ del _____ e a quanto previsto dal Regolamento per l'assegnazione delle aree approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46/98.

12) La violazione o l'inadempimento da parte dell'assegnatario degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione - ad iniziativa o a cura del Comune - delle 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 proprietà se:

1. l'assegnatario non provveda all'inizio od all'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici nei termini fissati all'art.10;
2. l'assegnatario realizzi opere edilizie in totale difformità dalla concessione edilizia o apporti variazioni essenziali al progetto approvato, salvo ovviamente l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
3. si verifichino modifiche negli scopi istituzionali della parte assegnataria che siano in contrasto con le finalità della convenzione con riferimento alle norme della Legge 22/10/71, n.865 e successive modifiche;
4. vengano posti in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
5. si verifichi il fallimento dell'assegnatario;
6. l'assegnatario non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi determinati per le opere di urbanizzazione nei termini previsti;
7. sia notificato al Comune, a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che abbia concesso mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadempimento nel pagamento di almeno quattro semestralità consecutive del mutuo.

Il verificarsi di una situazione di decadenza comporterà la risoluzione del presente atto e l'estinzione del diritto di proprietà. In tale ipotesi l'area con il soprastante insediamento rientrerà nella disponibilità dell'Amministrazione che dovrà provvedere a nuova assegnazione con le stesse modalità previste per la retrocessione dell'area, ad eccezione del corrispettivo da corrispondere all'assegnatario decaduto, che sarà pari al prezzo corrisposto al Comune in seguito alla nuova assegnazione, diminuito del 20%. Il versamento del corrispettivo all'assegnatario decaduto sarà disposto dopo che il Comune avrà riscosso il prezzo della nuova assegnazione. A tal fine il Comune indirà un bando pubblico per una nuova assegnazione sulla base di un prezzo determinato con stima peritale che tenga conto del costo di acquisto dell'area e delle opere realizzate. La decadenza sarà pronunciata dall'Amministrazione previa contestazione dell'addebito e sulla base delle osservazioni e controdeduzioni presentate dall'assegnatario entro 30 giorni dalla contestazione. Intervenuta la decadenza, l'assegnatario dovrà rendere libero e disponibile l'insediamento entro i 90 giorni successivi.

- B) Per tutti gli altri casi di inosservanza di obblighi derivanti dalla convenzione non contemplati ai precedenti punti, può essere applicata una sanzione pecuniaria fino a L.10.000.000=, fatte salve le sanzioni amministrative di cui all'art.41ter della Legge 17/08/42, n.1.150 e quelle penali, salvo che il caso costituisca più

grave reato di cui all'art.120 della Legge 28/02/85, n.47.

- 13) In ogni atto di assegnazione, alienazione, costituzione di diritti reali o personali, modificazioni societarie, fusioni od incorporazioni, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento per la concessione delle aree e dagli allegati "A" e "B" alla deliberazione del Consiglio Comunale n.____/99, avanti citati, dovrà essere espressamente previsto l'obbligo per gli aventi causa di rispettare integralmente le norme della presente Convenzione e degli atti in essa richiamati.
- 14) Ogni spesa inerente il presente atto e quelle successive e conseguenti fino alla sua completa esecuzione, nonché quelle relative a frazionamenti e misurazioni, comprese tasse ed imposte, sono a carico degli assegnatari delle aree.
- 15) Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
- 16) Per quanto non previsto espressamente disciplinato con il presente atto, troveranno applicazione le norme del Regolamento Comunale per la concessione in diritto di proprietà delle aree inserite nel P.E.E.P., i criteri approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale n.____/99, le previsioni del P.E.E.P. e relativo P.P.A., le prescrizioni del P.R.G. e relative N.T.A., nonché ogni altra norma di legge in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bonate Sopra, li

I RICHIEDENTI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Comune di Bonate Sopra

Provincia Di Bergamo

OGGETTO : Art. 53, comma 1, della Legge 08.06.1990, n.142 e successive modificazioni ed integrazioni.

Parere sulla proposta di deliberazione riguardante:

P.E.E.P. ALLA FRAZ. GHIAIE. APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E DEL BANDO DI GARA

da sottoporre ~~alla G.C.~~ / al C.C. nella seduta del 15 FEB. 1999

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Il sottoscritto Perico arch. Giovanni nella sua qualità di responsabile del servizio, ai sensi dell'art.53, comma 1, della Legge 8/06/1990, n.142 e successive modificazioni ed integrazioni, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Addi

11 FEB. 1999



Il Responsabile del Servizio
Perico arch. Giovanni

UFFICIO RAGIONERIA

La sottoscritta Lombardi dr.ssa Rosa nella sua qualità di responsabile del servizio, ai sensi dell'art.53, comma 1, della Legge 8/06/1990, n.142 e successive modificazioni ed integrazioni, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica/contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Addi

11 FEB 1999



La Responsabile del Servizio
Lombardi dr.ssa Rosa

Presidente
Or. Luciano Gelpi

Il Consigliere
Mangili Vittorio

Il Segretario
Lauriola Dott.

<*> Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art.47, primo comma, della legge 8 giugno 1990, n.142, e' stata affissa in copia all'Albo Pretorio di questo Comune in data 23 FEB. 1999 e vi rimarra' pubblicata per 15 giorni consecutivi.

<*> Deliberazione non soggetta a controllo preventivo di legittimita' ai sensi dell'art.17, comma 33, della legge 15/05/97, n.127.

Addi',
23 FEB. 1999

Il Segretario
Lauriola Dott.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimita', e' stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio di questo Comune senza riportare, nei primi giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimita' o competenze per cui la stessa e' divenuta esecutiva ai sensi del 2° comma dell'art. 47 legge 8 giugno 1990, n.142.

Addi',
- 8 MAR. 1999

Il Segretario
Lauriola Dott.

Il Comitato Regionale di Controllo	!	Controdeduzioni del Comune
con nota n. del	!	 in data
ha chiesto la produzione di elementi integrativi.	!	ricevute dal Comitato Regionale di Controllo il

Addi',

Il Segretario Comunale
Lauriola Dott. Luigi

CONTROLLO SU RICHIESTA DEI CONSIGLIERI

La presente deliberazione oggetto di denuncia di legittimita' in data ai sensi dell'art.17, comma 38, della legge 15/05/97, n.127, e' stata rimessa al CO.RE.CO. per il controllo di vizi denunciati in data e che:

- < > - nei suoi confronti, non e' intervenuto nei termini prescritti un provvedimento di annullamento, per cui la stessa e' divenuta esecutiva ai sensi dell'art.17, comma 40, della Legge 15/05/97, n.127.
- < > - il Comitato non ha riscontrato vizi di legittimita' da comunicazione atti N. in data per la stessa e' divenuta esecutiva ai sensi dell'art.17, comma 38 della legge 15/05/97, n.127.
- < > - il Comitato, riscontrando vizi di legittimita', HA ANNULLATO la deliberazione con seduta in data atti n.

Addi',

Il Segretario
Lauriola Dott.