

Esente da imposta di bollo a norma articolo 66 comma 6 bis lettera a) D.L.
30/8/1993 n. 331 convertito in legge 29/10/1993 n. 427

N. _____ Repertorio N. _____ Raccolta

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI TERRENI
NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA ("DOSSETTO") DI CUI ALLA LEGGE 18
APRILE 1962 N. 167, REDATTA NEL RISPETTO DELLE INDICAZIONI DI CUI
ALL'ARTICOLO 35 LEGGE 22.10.1971 N. 865, COSI' COME MODIFICATO
DALL'ARTICOLO 23 LEGGE 17.2.1992 N. 179.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, oggi _____ - _____ -
_____ in Cremona e nel mio studio in _____ n. _____

Avanti a me Dott. _____, notaio in _____,
iscritto al Collegio Notarile di _____ e _____, senza
assistenza dei testi per concorde rinuncia dei comparenti, e col mio consenso,
sono presenti i signori:

_____, nat_ a _____ il _____,
funzionario, domiciliata in _____, Via _____, che dichiara di
intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio
Tecnico del "COMUNE DI MALAGNINO", con sede in Malagnino, Via S. Ambrogio
N. 24, C.F. 00307050195, nominato come da Decreto del Sindaco Prot.
N. _____ del _____, ed autorizzato alla stipula del presente atto
come da delibere del Consiglio Comunale n. _____ del _____,
n. _____ del _____, e determinazione n. generale _____ n. settoriale
_____ del _____, che in copia conforme si trovano allegano al presente
atto;

_____, nato a _____ (___) il
_____, _____, residente in _____, Via
_____, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società
" _____ " con sede in _____, Via
_____, capitale variabile, iscritta presso il Registro Imprese
di Cremona al n. _____, al Registro Prefettizio delle Cooperative
della Provincia di Cremona al n. _____ sezione IV della Cooperazione
Edilizia Abitazione, iscritta all'Albo delle Cooperative (sezione a mutualità
prevalente) al n. _____, Codice Fiscale e Partita IVA n. _____ a
quanto infra autorizzato in forza della deliberazione del Consiglio di
Amministrazione in data _____ che, per estratto conforme in data
odierna n. _____ di mio rep., qui si allega sub. _____.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono
certo, stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

- a) il Comune di Malagnino è dotato del Piano delle aree da destinare alla
costruzione di alloggi a carattere economico e popolare in conformità alla legge
18.4.1962 n.167;
- b) la Società " _____ ", ha presentato domanda
al Comune di Malagnino per ottenere la cessione in proprietà di un
appezzamento di terreno edificabile, a destinazione residenziale, localizzato
nell'ambito del sopracitato Piano delle aree di cui alla Legge 18 aprile 1962
n.167 per la Zona denominata "Dossetto";
- c) tale appezzamento di terreno è stato definitivamente assegnato al

richiedente con determinazioni n. _____ del _____ e n. _____ del _____;

d) il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 52 in data 28.7.1983, fissava i criteri e le sanzioni di cui all'art. 35 (8° e 13° comma) della Legge 22.10.1971, n.865;

e) per quanto attiene la corresponsione del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, già articolo 3 della legge 28 gennaio 1977 n.10, la presente convenzione recepisce l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n.380/2001, già artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, che fissa i criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzare;

tutto ciò premesso e ratificato, volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione dell'atto di cessione in proprietà e della contestuale convenzione prevista dall'articolo 35 della legge 22.10.1971 n.865 per ogni conseguente effetto di legge, stipulano e convengono quanto segue:

Articolo 1

Il Comune di Malagnino, in persona come sopra, cede in proprietà, alle condizioni e con i vincoli di Legge in seguito elencati alla Società " _____", che come sopra rappresentata, accetta ed acquista l'area edificabile compresa nel Piano delle aree di cui alla legge 167/1962 denominato "Dossetto", indicata nella planimetria, che firmata dalle parti e da me Notaio, qui si allega sub. _____, avente una superficie di mq. _____, volumetria edificabile pari a mc. _____; il tutto risulta così censito in N.C.T.R. del Comune di Malagnino al foglio _____:

mapp. _____

mapp. _____

CONFINI in un sol corpo: _____

_____ .

Salvi i più veri precisi confini e come in fatto.

PROVENIENZA: Atto in data 03.03.2004 n. 69978/14861 a firma Dr. Paolo Salvelli.

Articolo 2 – Obblighi generali

La parte acquirente ha l'obbligo di utilizzare l'area oggetto della cessione per costruzioni aventi destinazione residenziale, secondo le indicazioni planivolumetriche e nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati costituenti il Piano per l'Edilizia Economico Popolare di cui alla Legge n.167/1962, approvato con deliberazione consiliare n.18 del 13.07.2009 e successiva variante ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 14.04.2010 relativi alla zona di cui trattasi e, in particolare, nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione del PEEP **" che dichiara di conoscere integralmente;

I competenti uffici comunali, su richiesta dell'interessato, procederanno all'istruttoria per il rilascio di Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo, nei limiti e nel rispetto della presente convenzione, tenuto conto delle Norme Tecniche di Attuazione previste dal suddetto Piano per l'Edilizia Economico Popolare ed in conformità alle norme costruttive vigenti in materia di edilizia residenziale.

Il controllo sulla costruzione dell'edificio (o degli edifici) sarà effettuato dagli

Uffici Comunali competenti.

Articolo 3 – Prezzo di cessione

Il corrispettivo di cessione, definito secondo i criteri del regolamento di cessione delle aree del Piano di Zona approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 15.09.2010, è stabilito ai sensi dell'art.35 della legge 865/1971 in Euro _____ al mq. per l'area e perciò in complessivi Euro _____ (_____ virgola _____) a corpo e non a misura, somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto prima d'ora da questa stessa parte acquirente ed alla quale rilascia ampia quietanza per l'ammontare di euro _____, pari al 100% dell'importo complessivo.

Il suddetto corrispettivo complessivo è stabilito in via definitiva ed è comprensivo delle seguenti spese:

- a) acquisizione e rivalutazione dell'area da parte del Comune;
- b) spese notarili ed imposte relative alla suddetta acquisizione;
- c) spese tecniche per la redazione del Piano di Zona.

Articolo 4 – progettazione delle opere di urbanizzazione

Il suddetto corrispettivo complessivo, di cui al precedente articolo 3, non comprende il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

I soggetti Acquirenti accettano integralmente il progetto esecutivo, completo delle autorizzazioni necessarie e acquisite dai vari Enti, delle opere di urbanizzazione approvato dal Comune e che dichiarano di conoscere integralmente;

Il costo del progetto delle opere di urbanizzazione, così come approvato dal Comune di Malagnino e redatto secondo la vigente normativa in materia dei

contratti dei lavori pubblici, risulta a carico della Ditta Acquirente, per la quota di competenza, e si fa carico degli obblighi che discendono dal disciplinare di incarico sottoscritto dall'Amministrazione Comunale, in qualità di committente, in data 28 settembre 2010 con l'Arch. Marco Turati, disciplinare che la Ditta Acquirente dichiara di conoscere ed accettare in ogni sua parte, nessuna esclusa, e che risulta parte integrante della presente convenzione. Resta inteso pertanto che la committenza viene assunta dalla Ditta Acquirente, in luogo dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 5 – esecuzione delle opere di urbanizzazione: adempimenti previsti dal codice dei contratti D.Lgs. 163/2006

1. Le opere di urbanizzazione sono a carico della Ditta acquirente, a propria cura e spese, e sono realizzate in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4 .

2. Tutte le opere di urbanizzazione, a prescindere dal loro importo, sono da ricondursi nell'alveo disciplinato dal Codice dei Contratti Pubblici e discriminate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile.

Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, del comparto, di importo inferiore alla soglia comunitaria di 5.150.000,00 Euro (cinquemilionicentocinquantamila virgola zero zero) l'Acquirente, Soggetto Attuatore, si obbliga a selezionare l'impresa esecutrice ai sensi degli articolo 27, comma 6 e 122, comma 8 del Codice dei Contratti Pubblici.

3. L'Acquirente e Soggetto Attuatore del presente Piano Urbanistico, ha l'obbligo di eseguire la procedura negoziata, senza pubblicazione di un bando di gara con mezzi propri e con la garanzia del risultato ai fini dell'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione individuate dal progetto esecutivo.

L'invito a partecipare alla procedura concorsuale deve essere rivolto ad almeno 5 (cinque) soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici.

L'oggetto del contratto sarà "l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione".

Almeno tre giorni prima dell'avvio della gara, intesa come invio dell'invito, per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, l'Assegnatario provvederà al deposito presso il Comune di Malagnino la seguente documentazione:

dichiarazione – resa ai sensi del DPR 445/2000 – attestante l'esperimento del procedimento di evidenza pubblica per l'individuazione della Ditta esecutrice i lavori di urbanizzazione collegati al Progetto esecutivo con i seguenti allegati:

- copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
- elenco dei soggetti invitati;
- importo posto a ribasso di gara;
- Nominativo del R.U.P. a cui sono affidate le comunicazioni obbligatorie all'Autorità per i Lavori Pubblici il quale provvederà per conoscenza a trasmetterle anche al Servizio Tecnico;

A gara conclusa:

- soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del D.Lgs. 163/2006.

Nel caso di altri Acquirenti, che opereranno contemporaneamente, l'Acquirente del presente contratto è obbligato a garantire adeguato coordinamento e gestione unitaria nello svolgimento della gara con i medesimi;

4. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6

del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Acquirente, per la propria quota di competenza; Il progetto esecutivo di cui al comma 1 tiene comunque conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere;

Articolo 6 – esecuzione delle opere di urbanizzazione: garanzie

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a euro 850.000,00 (diconsi ottocentocinquantamila/00), come risulta dal quadro economico del progetto esecutivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
2. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, l'Acquirente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) della quota di competenza di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'Acquirente, in due specifici casi, resta inteso che uno esclude l'altro: 1) quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente

eseguita, previo collaudo di ogni singola parte funzionale, e il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione; 2) La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dell'Acquirente, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva (rete illuminazione pubblica, rete gas ecc.) e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati e approvati dalla Direzione Lavori e fino all'importo, anche se l'effettiva spesa risultasse superiore, a quello previsto dal computo metrico;

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso l'Acquirente è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è comunque intesa prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, compresi gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'Acquirente di cui all'articolo 7, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 7, comma 3.

Articolo 7 – esecuzione delle opere di urbanizzazione: direzione lavori e collaudo

1. La direzione tecnica dei lavori è a cura e spese dell'Acquirente e sarà svolta dal tecnico nominato dal Comune che assicurerà il coordinamento e la gestione unitaria di tutte le opere da eseguire; L'Acquirente si fa carico degli obblighi che discendono dal disciplinare di incarico sottoscritto dall'Amministrazione Comunale, in qualità di committente, in data 28 settembre 2009 con l'Arch. Marco Turati, disciplinare che la Ditta Acquirente dichiara di conoscere ed accettare in ogni sua parte, nessuna esclusa, e che risulta parte integrante della presente convenzione. Resta inteso pertanto che la committenza viene assunta dalla Ditta Acquirente, in luogo dell'Amministrazione Comunale. Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate e completate per stralci funzionali; dovranno essere eseguite e perfezionate in concomitanza all'esecuzione delle costruzioni residenziali, previste nei relativi singoli lotti, in modo da garantirne l'accessibilità e l'agibilità delle costruzioni residenziali realizzate. Non possono essere iniziate le costruzioni residenziali sul lotto oggetto del presente atto se non sono state iniziate le opere di urbanizzazione.

2. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, l'Acquirente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune con proprio Tecnico e a spese dell'Acquirente, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro trenta giorni successivi alla presentazione del certificato di

inizio lavori delle opere di urbanizzazione, oltre agli oneri accessori e connessi;
Il collaudo avverrà anche mediante visite in corso d'opera per quelle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, nonché mediante saggi, esplorazioni ed esperimenti necessari per definire le opere collaudabili;

3. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero, non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione, da parte del Tecnico incaricato, del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

4. Per motivate ragioni, nonché per la riduzione della garanzia fidejussoria, può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell'Acquirente, ovvero, a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 2. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 3.

5. Dopo che sarà stato effettuato ed approvato il collaudo, anche parziale, di cui alla precedente comma, il Comune prenderà in consegna, a tutti gli effetti, dalle parti acquirenti delle aree, con redazione di apposito verbale, tutte le opere eseguite, esonerando le parti acquirenti da ogni responsabilità in ordine all'utilizzo ed alla manutenzione di dette opere.

Articolo 8 – opere di urbanizzazione termini e manutenzione

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dell'Acquirente sino

all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 7, comma 3.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di stralcio funzionale di cui all'articolo 6, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione verrà attivata per gli stralci funzionali effettivamente ultimati ed utilizzati.

4. Rientrano nella disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà dell'Acquirente o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando, ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 6.

Articolo 9 – cessione lotti

Le aree vengono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, prive di opere di urbanizzazione

Il comune di Malagnino, e per esso il suo legale rappresentante, garantisce che le aree oggetto del presente contratto sono libere da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, censi, vincoli, livelli e usufrutti.

Il civile possesso, dominio e naturale godimento sulle aree cedute, vengono trasferiti all'acquirente alla data del presente atto e da tale data si considerano passate a suo carico tutte le imposte ed oneri relativi, così come tutte le servitù attive e passive esistenti;

Articolo 10 – Requisiti Assegnatari alloggi con finanziamento pubblico

Nel caso in cui gli alloggi che saranno realizzati sul suddetto terreno siano assistiti da contributo in conto capitale o in conto interessi concesso da un Ente pubblico, gli assegnatari degli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalle disposizioni legislative per gli interventi di edilizia agevolata vigenti alla data di stipulazione del presente atto e di quanto disposto dal bando di assegnazione.

Articolo 11 – Requisiti Assegnatari alloggi con autofinanziamento

Nel caso in cui gli alloggi che saranno realizzati sul suddetto terreno vengano costruiti con utilizzo di autofinanziamento o con mutuo bancario ordinario, gli assegnatari degli alloggi dovranno essere in possesso dei cosiddetti "requisiti prima casa" previsti ai fini delle agevolazioni fiscali di cui alla Nota II-bis della Tariffa – Parte Prima – del D.P.R. 26-4-1986 n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di registro) e di quanto disposto dal bando di assegnazione.

Articolo 12 – art. 35 della legge 865/71 e s.m.i.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare le condizioni ed i vincoli di legge, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici da costruirsi sul terreno oggetto della presente convenzione, derivanti dall'articolo 35 della legge 865 del 22.10.1971, come modificato dall'art.23 comma 2° della legge 29.2.1992 n. 179 e dall'art. 3 comma 60 della legge 23.12.1996 n.662, nonché dagli artt.17 e 18 del D.P.R. n.380/2001, già artt.7 e 8 della legge 28.1.1977 n. 10, e di obbligarsi per sé ed aventi causa ad osservarne prescrizioni e divieti.

Articolo 13 – oneri di concessione

1. La parte acquirente in sede di rilascio di Permesso di costruire, o di ottenimento di altro titolo abilitativo, è pertanto esonerata dall'obbligo di corrispondere il contributo commisurato al costo di costruzione, cui terrà luogo l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

2. L'assegnatario dovrà versare all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro dei titoli abilitativi a costruire gli edifici, gli oneri di urbanizzazione secondaria;

Articolo 14 – prezzi di cessione degli alloggi

La parte acquirente si impegna, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n.380/2001, già articoli 7 e 8 della legge 28.1.1977 n. 10, a praticare un prezzo massimo iniziale di cessione degli alloggi e delle relative pertinenze non superiore a quello che risulterà dal prospetto analitico riepilogativo di tutti i costi sostenuti relativamente al singolo lotto di terreno la cui edificazione è autorizzata con singolo titolo abilitativo, ripartiti tra tutte le unità immobiliari realizzate, prospetto che la parte acquirente si impegna a presentare entro 6 mesi dal termine dei lavori e comunque prima della stipulazione del primo rogito notarile di trasferimento di proprietà delle unità immobiliari edificate sul medesimo lotto. Il suddetto prezzo massimo di prima cessione, nel caso in cui tale prima cessione si verifichi per qualsiasi motivo oltre un anno dopo la comunicazione di fine lavori, potrà essere aggiornato in misura pari all'eventuale incremento dell'indice ISTAT del costo della vita accertato rispetto al valore assunto dal suddetto indice alla data di fine lavori.

Per le eventuali cessioni degli alloggi e delle relative pertinenze, successive alla prima, che dovessero verificarsi nei primi 5 anni dalla data di stipula dell'atto notarile di prima cessione, il prezzo massimo di cessione dovrà essere determinato in misura pari al prezzo di acquisto pagato all'atto della prima

cessione aggiornato in misura pari all'eventuale incremento dell'indice ISTAT del costo della vita accertato rispetto al valore assunto dal suddetto indice alla data della suddetta prima cessione. In tal caso il prezzo di cessione potrà essere incrementato per l'importo corrispondente ai costi effettivamente sostenuti e regolarmente documentati relativi ad eventuali modifiche o migliorie apportate nelle unità immobiliari oggetto di cessione.

Articolo 15 – requisiti degli alloggi

La parte acquirente, in caso di utilizzo di finanziamento pubblico statale o regionale, potrà realizzare sul lotto di terreno ceduto in proprietà unità immobiliari aventi le seguenti caratteristiche previste dall'articolo 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni:

- superficie utile (Su) non superiore a mq. 95 per ogni unità immobiliare;
- superficie non residenziale (Snr) non superiore al 45% della superficie utile abitabile;
- superficie parcheggi non superiore a mq. 18 per ogni unità immobiliare.

Nel caso in cui le unità immobiliari siano costruite con autofinanziamento e/o con mutuo bancario ordinario dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile (Su) non superiore a mq. 110 per ogni unità immobiliare;
- superficie non residenziale (Snr), comprensiva delle autorimesse, non superiore al 60% della superficie utile abitabile per ogni unità immobiliare;

Articolo 16 - risoluzione

La parte acquirente dichiara di conoscere e accettare quanto stabilito dal Consiglio Comunale, con la richiamata deliberazione n. 52 del 28.7.1983 per quanto riguarda i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti nell'atto comporta la risoluzione dell'atto di cessione (Legge 865/1971 - art. 35 - comma

13° - Lettera d) e precisamente:

- a) qualora il progetto non venga presentato, al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo, entro i termini stabiliti ed eventualmente prorogati, oppure quando, pur presentato e ripresentato, venga respinto per due volte, perché non risponde alle caratteristiche architettoniche e tipologiche prescritte dal Piano di zona, su conforme parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Paesaggistica Comunale;
- b) qualora l'inizio o l'ultimazione dei lavori non avvengano entro il termine stabilito, prorogato o meno;
- c) qualora gli stati di avanzamento dei lavori non si realizzino entro i termini eventualmente stabiliti in convenzione, prorogati o meno;
- d) qualora non risultino rispettate le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dalla convenzione e dal titolo abilitativi, né si sia provveduto al loro ripristino entro il termine stabilito dal Comune con propria ordinanza;
- e) qualora si verifichi una grave inadempienza agli obblighi assunti dalla parte acquirente, o la modifica degli scopi istituzionali dell'ente, senza che siano stati trasferiti agli assegnatari acquirenti gli obblighi di cui all'art. 35 della legge 865/1971;
- f) qualora la parte acquirente o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano, a giudizio del Consiglio Comunale, le finalità pubbliche e sociali dell'insediamento residenziale convenzionato;
- g) quando l'acquirente ceda a terzi in proprietà l'area inedificata o parzialmente edificata, ovvero conceda a terzi il diritto di superficie sull'area medesima;
- h) qualora l'acquirente non provveda a presentare al Comune, entro 6 mesi dal termine dei lavori e comunque prima della stipulazione del primo rogito notarile

di trasferimento di proprietà delle unità immobiliari edificate, il prospetto analitico riepilogativo di tutti i costi sostenuti relativamente al singolo lotto di terreno la cui edificazione è autorizzata con singolo titolo abilitativo, ripartiti tra tutte le unità immobiliari realizzate sul suddetto lotto.

La risoluzione dell'atto di cessione dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale e potrà concernere, secondo le circostanze, l'intera estensione dell'area o solo una parte di essa.

In caso di risoluzione dell'atto di cessione verranno indennizzate dal Comune solo le opere completamente o parzialmente realizzate purché aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche indicate dalla convenzione e dal permesso di costruire rilasciato.

La misura dell'indennizzo verrà stabilita mediante una stima peritale, compiuta da tecnici rispettivamente designati dalle parti interessate, all'atto della nuova cessione delle aree stesse.

Dall'indennizzo così stabilito saranno in ogni caso dedotti tutti gli oneri e le spese, comprese quelle di stima, che dovessero derivare al Comune anche per effetto dell'articolo 37 della legge 865/1971.

La risoluzione dell'atto di cessione comporta comunque la restituzione al cessionario del corrispettivo pagato per il terreno, dedotta una penale convenzionale pari al 10% dello stesso corrispettivo, fatto salvo il recupero degli eventuali maggiori danni.

Articolo 17 - Termini

La parte acquirente dichiara di accettare, inoltre, le seguenti particolari condizioni:

a) Entro dodici mesi dalla stipulazione di questa Convenzione la parte

acquirente dovrà provvedere ad inoltrare, presso il Comune regolare richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. o a presentare altro idoneo titolo abilitativi previsto dalle vigenti disposizioni; il suddetto termine potrà essere prorogato su richiesta dell'Assegnatario di non oltre 24, 48 e 72 mesi, rispettivamente per l'eventuale secondo, terzo e quarto lotto assegnato successivamente al primo.

- b) Entro dodici mesi dalla data di efficacia del titolo abilitativo la parte acquirente dovrà dare corso ai lavori di costruzione del nuovo fabbricato.
- c) In caso di inottemperanza dei termini fissati dai precedenti punti a) e b) per cause imputabili alla parte acquirente, tranne nel caso in cui sussistano comprovati motivi di necessità accertati da parte dell'Amministrazione Comunale, si darà corso all'atto di risoluzione della convenzione e di trasferimento della proprietà del lotto al Comune con le modalità stabilite nel precedente articolo.

Articolo 18

In caso di risoluzione dell'atto di cessione, sarà riservata esclusivamente al Comune la cessione a terzi dell'area ineditata, o parzialmente edificata, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Articolo 19

Nei casi in cui, senza giustificato motivo, gli alloggi realizzati sull'area di cui alla presente convenzione non siano stati utilizzati a scopo abitativo per un periodo superiore a mesi 12 a partire dalla data in cui risulta attestata l'agibilità, sorgerà a favore del Comune di Malagnino il diritto di opzione relativamente all'acquisto degli alloggi medesimi alle condizioni previste dal presente atto.

Articolo 20

Le condizioni e i vincoli riguardanti la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, di cui al precedente articolo 10, e il possesso dei requisiti soggettivi per gli assegnatari (ed eventuali successivi acquirenti) di unità immobiliari costruite con autofinanziamento o con mutuo bancario di cui al precedente articolo 7, si intendono valide, con riferimento alle singole unità immobiliari, per un periodo massimo di cinque anni a partire dalla data di stipula dell'atto notarile di prima cessione di tali unità.

Articolo 21

Il sig. _____, in nome e per conto del Comune di Malagnino, dichiara di rinunciare, come rinuncia, ad ogni eventuale diritto di iscrizione della ipoteca legale che gli potesse competere, in dipendenza della presente cessione, esonerando il Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, dal carico della iscrizione d'ufficio come da ogni responsabilità al riguardo.

Si esonera inoltre il Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'obbligo di ingerirsi circa il reimpiego della somma ricavata dalla vendita di cui al presente atto.

Articolo 22

Ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985 n. 47 art.18, nonché art. 30 D.P.R. 6.06.2001 n.380, la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al rilascio in data _____ da parte del Comune di Malagnino del certificato di destinazione urbanistica che in copia conforme qui si allega sub. _____

Articolo 23

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente la quale chiede i benefici fiscali previsti dall'art. 74 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.