

**Comune di
SANTA MARIA DI SALA**



- **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NELL'AMBITO DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.**

- **CRITERI GENERALI DA APPLICARSI A TUTTE LE CONVENZIONI**

- **CONVENZIONI TIPO**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
Geom. CARLO PAJARO

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI
NELL'AMBITO DEL PIANO PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE.**

Art. 1)
FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare l'assegnazione delle aree incluse nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di S. Maria di Sala, adottato con deliberazione di G. C. n°5 del 14.01.1998 divenuta esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio.

Art. 2)
DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI AREE DA CEDERE IN PROPRIETA'

Ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modifiche, le aree comprese nel Piano ed acquisite dal Comune saranno in parte cedute in proprietà; la quota rimanente costituirà parte del patrimonio indisponibile del Comune e su queste ultime il Comune concederà il diritto di superficie.

La Giunta Comunale ha facoltà di determinare, in termini volumetrici, la percentuale da destinare alla cessione in diritto di superficie e in diritto di proprietà

Art. 3)
DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie é fissata in anni 99 a decorrere dalla data della convenzione. La concessione del diritto di superficie potrà essere rinnovata per un periodo di uguale durata, su richiesta della Ditta concessionaria o dei suoi aventi causa, da formularsi tra Comune e Ditta Concessionaria.

Art. 4)
AVENTI DIRITTO

Hanno diritto alle cessione delle aree in proprietà ed alla concessione del diritto di superficie:

- L'Azienda Territoriale edilizia Residenziale;
- Le cooperative edilizie e/o loro consorzi;
- I privati singoli (proprietari espropriati - delle aree del P.E.E.P. o per altre cause di interesse pubblico, a partire, comunque, queste ultime dalla data di entrata in vigore del Piano P.E.E.P. stesso - i loro familiari, gli emigranti di cui alla L.R. n° 28/84 ed altri);
- Le imprese di costruzione singole o associate o loro consorzi;

Art. 5)
SUDDIVISIONE ASSEGNAZIONI

5.1 - Le aree ricomprese nell'ambito del P.E.E.P. saranno assegnate, nel rispetto del P.R.G. , ai seguenti soggetti e con le percentuali volumetriche in proprietà e in diritto di superficie - che verranno preventivamente definite con specifici provvedimenti in relazione alla individuazione di gruppi di aree omogenee.

Le aree in PROPRIETA' saranno assegnate ai seguenti soggetti secondo le percentuali stabilite da parte del Consiglio Comunale:

- a) PRIVATI singoli, di cui all'art. 4, punto 3;
- b) COOPERATIVE (aventi le caratteristiche e i requisiti di cui all'art. 6 lett. b);
- c) IMPRESE singole o associate (aventi le caratteristiche di cui all'art. 6 lett. c);
- d) SOCIETA' di capitali a maggioranza pubblica (aventi per fini istituzionali la realizzazione di edifici di edilizia residenziale con fini calmieratori);

Le aree di DIRITTO DI SUPERFICIE saranno assegnate ai seguenti soggetti:

- a) A.T.E.R.;
- b) COOPERATIVE (aventi le caratteristiche e i requisiti di cui all'art. 6 lett. b
- c) IMPRESE (aventi le caratteristiche ed i requisiti di cui all'art. 6 punto c);
- d) PRIVATI singoli di cui all'art. 4, punto 3;

5.2 - Complessivamente dovranno comunque essere rispettate, in linea di massima, le seguenti percentuali di volume edificabile da destinare alle diverse categorie di assegnatari:

- A.T.E.R. (ex I.A.C.P.) o altri Enti mc. 4.500;
- Cooperative mc. 13.500;
- Imprese e società di capitali a maggioranza pubblica mc. 25.180;
- Privati mc. 8.000

5.3 - Qualora rimanga disponibile della volumetria da assegnare per mancanza o insufficienza di richieste da parte di qualche categoria di soggetti di cui all'art. 4, la Giunta Comunale potrà deliberare la modifica delle percentuali di cui al comma precedente, in modo da poter effettuare l'assegnazione, secondo il seguente criterio generale:

- la volumetria non assegnata a qualcuno dei soggetti di cui all'art. 4, sarà assegnata nell'ordine, fino all'esaurimento delle richieste della categoria a Cooperative, Imprese e privati nel rispetto delle percentuali di cui all'art. 2.

5.4 Ai fini del presente articolo, si intendono parificate le Cooperative a Proprietà Divisa e quelle a Proprietà Indivisa.

5.5 La Giunta Comunale potrà modificare le percentuali di volume edificabile destinato alle diverse categorie di assegnatari secondo particolari necessità od opportunità da valutarsi all'atto delle varie richieste presentate con un limite massimo del 5%. Eventuali modifiche superiori saranno deliberate dal Consiglio Comunale.

Art. 6)

REQUISITI RICHIESTI PER LE CESSIONI IN PROPRIETA' E DIRITTI DI SUPERFICIE

Per le assegnazioni in PROPRIETA' e DIRITTO DI SUPERFICIE delle aree comprese nel Piano di Zona sono prescritti i seguenti requisiti.

A) PRIVATO SINGOLO:

- Il richiedente Privato singolo (espropriato o non) deve essere in possesso dei requisiti generali previsti dalla normativa per l'assegnazione degli alloggi di edilizia economica e popolare per la concessione di mutui edilizi agevolati, ai sensi della legge 5.8.78 n° 457 e successive modifiche.

In particolare:

1) Egli stesso o altro componente del nucleo familiare, non deve essere titolare del diritto di proprietà o di usufrutto, di un'abitazione adeguata alle necessita del nucleo familiare o di un terreno edificabile, che permetta la costruzione di un'abitazione adeguata (intendendo per abitazione adeguata l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori - cucina, servizi, ingresso, disimpegno - pari a quello dei componenti della famiglia, con un minimo di tre ed un massimo di cinque vani);

- Eventuali altri casi di impossibilità al godimento (comproprietà, coeredità con persone estranee al nucleo familiare, locazione in atto con vincolo di proroga forzosa di almeno 4 anni, ecc.), dovranno essere adeguatamente dimostrati dal richiedente stesso;

2) il richiedente o altro componente il proprio nucleo familiare, non deve aver ottenuto la assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico;

3) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene alla Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché residente in Italia da almeno 5 anni e dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile;

- avere la residenza oppure lavorare nel Comune di S. Maria di Sala;

- avere un reddito netto non superiore a €. 25.822,84=. Questo reddito si calcola sommando il proprio reddito al reddito del coniuge (non legalmente separato) e a quello dei figli minorenni, effettuando le detrazioni seguenti:

- €. 516,46= per ciascuna persona a carico;

- i redditi da lavoro dipendenti vengono considerati in misura del 60%.

- Si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli minorenni legittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi;

- fanno parte altresì del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il richiedente da almeno due anni alla data di presentazione della domanda e a carico del capo famiglia;

- per reddito complessivo si intende la somma dei redditi al netto dell'I.R.P.E.F. di tutti i componenti del nucleo familiare, percettori di reddito, quale risulta dalle singole dichiarazioni;

- sarà considerato nucleo familiare a parte quello del figlio, coniugato o meno, residente nella casa paterna, che intende costruire un nuovo nucleo familiare trasferendo la residenza nell'abitazione da costruire nel P.E.E.P., a condizione che i genitori non siano titolari di diritti reali su altre abitazioni, rispetto a quella occupata dal nucleo familiare;

- sarà' altresì considerato nucleo familiare anche quello composto da un singolo individuo.

4) dovrà sussistere la disponibilità a riunirsi con altri singoli o associati per rendere possibile l'edificazione di almeno un "blocchetto a schiera" o edificio plurifamiliare.

B) COOPERATIVE:

- per le Cooperative di cui all'art. 5 punto 1 lett. b, valgono i seguenti requisiti:

1) pubblicazione nel Bollettino Ufficiale delle Società Cooperative (BUSC) dell'atto costitutivo della Società;

2) iscrizione alla Camera di Commercio - Industria - Artigianato e Agricoltura di avvenuta costituzione della Società;

3) iscrizione nel Registro Prefettizio e nello Schedario Generale della Cooperazione;

4) vigenza cariche sociali, depositate presso la competente Cancelleria Commerciale del Tribunale;

5) i soci devono possedere i requisiti soggettivi di cui al presente articolo lett. a) del presente Regolamento. A tale scopo la Cooperativa dovrà comunicare l'elenco dettagliato dei soci conformemente a quanto verrà all'uopo stabilito dal bando;

6) impegno ad utilizzare i sistemi di risparmio e contenimento di cui alla Legge n° 10/1991;

7) rispetto della normativa antimafia.

C) IMPRESE:

Per le imprese di cui all'art. 5.1 lett. c, dovranno essere presenti i seguenti requisiti:

a) iscrizione all'Albo delle Imprese;

b) che la ditta non si trovi in stato di liquidazione o fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato, né che in passato la ditta si sia mai trovata in tali situazioni;

c) la regolarità della posizione fiscale ed assicurativa;

d) rispetto normativa antimafia.

NORME GENERALI:

- Valgono, inoltre, per le assegnazioni in proprietà, le seguenti modalità di applicazione:

1) Il possesso dei requisiti potrà essere certificato al momento della presentazione della domanda, da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio;

2) Le certificazioni dovranno essere prodotte prima della stipula dell'atto notarile;

3) In caso di dichiarazioni non veritiere la Giunta Comunale provvede all'esclusione dalla graduatoria, perdendo il diritto alla restituzione della cauzione, fermo restando

quanto previsto dalle norme vigenti per le dichiarazioni mendaci. La cooperativa segnala il nome del socio subentrante, allegando alla segnalazione la documentazione prevista;

4) I requisiti di cui ai punti precedenti e seguenti dovranno essere posseduti alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento della assegnazione;

Art. 7)
REQUISITI RICHIESTI PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALL'
A.T.E.R. (EX-I.A.C.P.)

Per l'A.T.E.R. (EX-I.A.C.P.) verrà riservata un'area in diritto di superficie nell'ambito della quota parte indicata all'art. 5.2;

Art. 8)
UNITA' IMMOBILIARI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Le unità a destinazione non abitativa da realizzarsi nell'ambito del complesso edilizio, dovranno essere destinate ad insediamenti di tipo commerciale, direzionale, artigianale di servizio e case-albergo, con esclusione di attività produttive.

Le specifiche destinazioni di ciascuna unità dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune con specifico bando.

Art. 9)
COMMISSIONE: NOMINA, COMPOSIZIONE E DURATA.

La graduatoria delle domande sarà formulata da una Commissione composta da:

- Il Dirigente del Settore Tecnico;
- un Dirigente Amministrativo;
- un Dirigente Contabile;
- un Istruttore Direttivo Tecnico

Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate da un Istruttore Comunale che redigerà verbale di ogni seduta della Commissione.

Per la validità delle riunioni della Commissione dovrà essere presente almeno la metà più uno dei componenti. La Commissione si riunisce su invito del Presidente entro 30 gg. dal termine di scadenza della presentazione delle domande.

Le determinazioni saranno assunte a maggioranza dei presenti.

Le graduatorie definitive verranno approvate con determina del Dirigente del Settore Tecnico.

Art. 10)
MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL BANDO

Per ogni area o gruppo di aree poste in assegnazione, il Comune dà avviso al pubblico a mezzo di manifesti affissi in tutti i luoghi di pubblica frequenza del Comune e presso l'Albo Pretorio Comunale.

Il bando, che verrà approvato con deliberazione della Giunta Comunale, dovrà contenere l'ubicazione e l'indicazione delle aree a cedere in proprietà ed in diritto di superficie ed il termine entro il quale gli interessati possono presentare la richiesta.

Infine dovrà contenere uno stralcio delle norme essenziali del presente regolamento e le modalità di presentazione della richiesta. Ogni ulteriore informazione sarà fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 11)
**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER LA CONCESSIONE DI
AREE AI PRIVATI SINGOLI IN PROPRIETA.**

La domanda va indirizzata al Sindaco su modelli forniti gratuitamente dal Comune e dovrà contenere per ogni singolo richiedente:

- a) cognome e nome;
- b) luogo e data di nascita;
- c) numero di codice fiscale;
- d) residenza;
- e) composizione del nucleo familiare;
- f) reddito netto dell'intero nucleo familiare, ai sensi del precedente art. 6, relativo all'anno precedente;
- g) il tipo di blocco prescelto nell'ambito di progettazione unitaria dei nuclei oggetto di assegnazione;
- h) attestazione di eventuali diritti o titoli di preferenza (anche ai fini di specifiche graduatorie);

La domanda deve essere corredata inoltre:

A) Dalla quietanza di versamento, c/o la Tesoreria Comunale, di un importo pari al 50% del costo complessivo, comprendente un deposito cauzionale di € 2.582,28=

L'intera somma verrà scomputata dal prezzo dell'area eventualmente assegnata ovvero sarà restituita, in caso di non assegnazione, entro sette giorni dalla data fissata per la gara;

B) Da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante, per l'intero nucleo familiare, il possesso dei requisiti previsti dall'art. 6 lett. a);

C) Da una dichiarazione di disponibilità ad associarsi con altri assegnatari al fine di costruire un unico blocco edilizio;

Resta inteso che la preferenza di assegnazione dei blocchi edilizi non è vincolante per l'Amministrazione. Il richiedente si impegna in ogni caso ad accettare le risultanze dell'Amministrazione.

Art. 12)
**GRADUATORIA PER LA CONCESSIONE DI AREE AI PRIVATI SINGOLI IN
PROPRIETA'**

PUNTEGGI PER LA DEFINIZIONE DELLA GRADUATORIA DEI PRIVATI NON ESPROPRIATI.

1) Reddito annuo pro capite, al netto della imposta IRPEF:

REDDITO	PUNTEGGIO
Fino a €. 7.230,40	punti 10
da €. 7.230,41 a €. 9.296,22	punti 9
da €. 9.296,23 a €. 11.362,05	punti 8
da €. 11.362,06 a €. 13.427,88	punti 7
da €. 13.427,89 a €. 15.493,71	punti 6
da €. 15.493,72 a €. 25.822,84	punti 5
oltre €. 25.822,85	punti 0

- ai fini dell'attribuzione del punteggio suindicato, il reddito sarà così calcolato: somma dei redditi complessivi al netto dell'imposta IRPEF, diviso per il numero dei componenti del nucleo familiare percettori di reddito.

Ai fini dell'accertamento del reddito farà fede l'ultimo Mod. 740, il Mod. 101 o altri attestati in grado di dimostrare il reddito dichiarato.

Nessun punteggio verrà attribuito ai non percettori di reddito.

Per ogni figlio a carico si considera la detrazione di €. 516,46=.

I redditi da lavoro dipendente concorrono alla formazione del reddito complessivo del nucleo familiare nella misura del 60%.

2) Situazione abitativa e familiare:

CAUSALE	PUNTEGGIO
a) sfratto esecutivo	punti 6
b) alloggio improprio o antigienico	punti 4
c) coabitazione con altro nucleo familiare (ogni nucleo di almeno 2 unità)	
- consanguinei	punti 1
- non consanguinei	punti 2
d) sovraffollamento	
- da 2 a 3 persone a vano utile	punti 2
- 4 persone a vano utile	punti 3
- oltre 4 persone a vano utile	punti 4
e) portatori di handicap gravi	punti 4
f) avere residenza o prestare attività lavorativa da	

almeno un anno o aver risieduto per almeno 1 anno
nel Comune di S. Maria di Sala punti 20

g) giovani coppie non separate che abbiano contratto
matrimonio da non oltre 3 anni ovvero coppie
che intendano contrarre matrimonio e abbiano
eseguito le pubblicazioni di matrimonio entro la
data di scadenza del presente bando punti 15

h) essere lavoratore emigrante rimpatriato a
S. Maria di Sala avendo avuto contemporaneamente
residenza all'estero e in S. Maria di Sala (A.I.R.E.) punti 20

I suddetti punteggi sono cumulabili.

In caso di parità' di punteggio costituiranno titolo di precedenza il numero di familiari a carico (ovvero la presenza di sfratto esecutivo).

Art. 13)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER LE COOPERATIVE E LE IMPRESE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'.

Le Cooperative e le Imprese di cui all'art. 5.1 lettera b, possono presentare domanda di cessione in proprietà delle aree in assegnazione se in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 lettera b - c, previo versamento, alla Tesoreria Comunale, del 50% del costo complessivo, comprendente un deposito cauzionale di €. 2.582,28, per alloggio richiesto e previa presentazione di:

- a) dichiarazione sostitutiva di notorietà antimafia ai sensi della L. 55/90. La certificazione originale dovrà essere prodotta prima della stipula della convenzione per la cessione dell'area;
- b) eventuale dichiarazione sottoscritta, con l'impegno a realizzare in "Associazione temporanea" le opere di urbanizzazione, nel caso sia prescritto del bando di assegnazione di gruppi di aree;
- c) attestazione del deposito presso la competente Cancelleria Commerciale del Tribunale del bilancio annuale almeno per l'anno precedente la domanda, ovvero, se di nuova costituzione, copia dell'atto costitutivo;

Le Cooperative e le Imprese dovranno indicare nella domanda il blocco edilizio, il numero dell'ambito di progettazione unitario che lo individua, i relativi mc. edificabili totali ed il relativo numero di appartamenti ottenibili, indicando la preferenza di gradimento.

Dovrà altresì essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ai fini del punteggio. Resta inteso che la cauzione di cui al 1° comma verrà restituita, nel caso di non assegnazione dell'area richiesta.

Art. 14)

GRADUATORIA PER COOPERATIVE PER CESSIONE IN PROPRIETA' (ART. 5.1 LETTERA B).

PUNTEGGI DA ASSEGNARE PER LA DEFINIZIONE DELLA GRADUATORIA.

1 - Ai soci assegnatari residenti in S. Maria di Sala già residenti per almeno 1 anno o che lavorano a S. Maria di Sala almeno 1 anno o emigranti di ritorno nati a S. Maria di Sala:

nessuno	soci	=	p. 0
da 1 a 3	soci	=	p. 10
da 3 a 7	soci	=	p. 20
oltre 7	soci	=	p. 30

2 - punteggio complessivo dei soci assegnatari determinato ai sensi dell'art.12. Precedenze (a parità di punteggio).

I' - impegno e relazione tecnica in merito alla qualità costruttiva degli immobili,

II' - data di presentazione della domanda, resta comunque l'obbligo di rispettare la proporzionalità di cui al punto 1) fino al momento della richiesta di abitabilità.

ART. 15)

GRADUATORIA DELLE IMPRESE PER LE ASSEGNAZIONI IN PROPRIETA' (ART. 5 PUNTO 1 - LETTERA C).

La graduatoria delle Imprese e Società di capitali a maggioranza pubblica di cui all'art. 5, verrà formulata con apposito provvedimento dirigenziale in base alla offerta complessiva delle singole Ditte come di seguito definita :

Sarà considerata quale migliore offerta quella relativa al prezzo VIRTUALE di prima cessione più basso.

A parità di prezzo virtuale l'assegnazione avverrà in base a graduatoria con attribuzione dei seguenti punteggi:

- | | | |
|--|--------------|----------|
| a) domanda da parte di Società di capitali a maggioranza pubblica avente i requisiti di cui all'art. 5, punto 5.1, | punti | 5 |
| b) domanda da parte di imprese di costruzione | punti | 3 |

ART. 16)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER LE IMPRESE E LE COOPERATIVE PER LE ASSEGNAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Possono concorrere all'assegnazione di aree in diritto di superficie le Imprese e le Cooperative di cui all'art. 5 punto 1 lettera b - c, purché in possesso dei requisiti ivi previsti, previo versamento, alla Tesoreria Comunale, del 50% del costo complessivo, comprendente un deposito cauzionale per ogni alloggio richiesto pari a:

€. 2.582,28= nel caso in cui l'alloggio costituisca unità edilizia (edificio a schiera);

€. 1.549,37= nel caso in cui l'alloggio costituisca solo unità abitativa (appartamento).

Dovranno essere presentati:

- a) dichiarazione antimafia ai sensi della Legge 55/90: la certificazione originale dovrà essere prodotta prima della stipula della Convenzione relativa alla cessione dell'area.
- b) eventuale dichiarazione sottoscritta, con l'impegno a realizzare in "Associazione" temporanea" le opere di urbanizzazione nel caso sia prescritto dal bando di assegnazione di gruppi di aree;
- c) attestazione del deposito presso la competente cancelleria commerciale del Tribunale del bilancio annuale almeno per l'anno precedente la domanda;
- d) indicazione del/dei blocchi edilizi e del numero di alloggi richiesti ed il numero dei mc. totali conseguenti;
- e) impegno ad utilizzare i sistemi di risparmio e contenimento energetico di cui alla legge n. 10/91.
- f) l'impegno a realizzare alloggi che dovranno rispondere alle caratteristiche che definiscono gli alloggi di edilizia economica popolare ai sensi delle vigenti leggi;
- g) l'impegno a realizzare le opere edilizie ed i relativi impianti con i caratteri di qualità richiesti dalla vigente normativa europea in materia.
- h) il costo di costruzione per mq., calcolato secondo le modalità di cui agli allegati criteri generali per la redazione delle convenzioni, al netto del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione, a cui l'impresa o la Cooperativa, intendono vendere gli alloggi costruiti;

- i) l'eventuale numero di alloggi che l'Impresa si impegna a cedere al Comune qualora richiesto;
- l) la eventuale disponibilità a locare alloggi, espressi in numero, ai nuclei familiari indicati dalla Amministrazione Comunale.
- m) eventuali altri interventi di edilizia abitativa pubblica-agevolata-convenzionata già eseguiti o in esecuzione nel Veneto;
- n) dovrà altresì essere allegata ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini del punteggio.
- Resta inteso che la cauzione di cui al 1' comma verrà restituita, nel caso di non assegnazione dell'area richiesta.

Art. 17)
**GRADUATORIA DELLE IMPRESE E DELLE COOPERATIVE PER LE
 ASSEGNAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE.**

La graduatoria delle Imprese e delle Cooperative di cui all'art. 5 punto 1 lettera b) e c), verrà formulata con apposito provvedimento dirigenziale in base alla offerta complessiva delle singole Ditte come di seguito definita. Sarà considerata quale migliore offerta quella relativa al prezzo di prima cessione VIRTUALE più basso.

Il costo di costruzione per mq., calcolato secondo le modalità di cui agli allegati criteri generali per la redazione delle convenzioni, al netto del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione, a cui l'Impresa o la Cooperativa venderanno gli alloggi costruiti, viene virtualmente e percentualmente ridotto in base ai seguenti parametri:

1 - gli alloggi che l'Impresa o la cooperativa si impegnano eventualmente a cedere al Comune;

un alloggio	= meno	4%
da 2 a 4	= meno	10%
oltre 4	= meno	16%

2 - la disponibilità per le Imprese, a locare alloggi (indicandone il numero e le relative superfici):

fino a 3	= meno	1%
da 4 a 9	= meno	3%
oltre 10	= meno	7%

3 - la disponibilità costruttiva espressa in numero di alloggi:

fino a 15 alloggi	= nessuna riduzione
da 16 a 50	= meno 3%
oltre 51	= meno 6%

4 - il numero di anni di iscrizione, per le Imprese, al relativo albo ovvero anzianità di costituzione delle Cooperative:

fino a tre anni	= nessuna riduzione
da 4 a 10	= meno 2%
oltre 11	= meno 4%

5 - eventuali interventi costruttivi di edilizia pubblica agevolata-convenzionata già eseguiti o in corso di esecuzione, nel Veneto:

fino a 3 = meno 2%

da 4 a 10 = meno 4%

oltre 11 = meno 6%

Precedenze (a parità di prezzo di cessione virtuale).

I' - volume d'affari dell'anno precedente per lavori di edilizia abitativa (denunciati a fini IVA);

II' - entità del capitale societario.

**CRITERI GENERALI DA APPLICARSI AI TERMINI DEL 14° COMMA,
ART. 35° LEGGE 22 OTTOBRE 1971, n. 865, A TUTTE LE
CONVENZIONI PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
E PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE UBICATE ALL'INTERNO
DEL P.E.E.P.**

A) CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Art. 1)

Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art. 35, 8° comma, lettera e, seconda parte).

1.1. Il prezzo iniziale medio ponderato di cessione degli alloggi da assumersi obbligatoriamente come limite massimo dei contratti di compravendita degli stessi, dovrà essere determinato a preventivo e riportato nel testo della convenzione.

1.2. Tale prezzo dovrà ricavarsi sulla base del:

- a) importo dovuto al Comune dal concessionario a titolo di corrispettivo della concessione dell'area.
- b) costo di costruzione dell'edificio individuato in sede di assegnazione dell'area sulla base dei progetti presentati a corredo dell'istanza di concessione sia finiti, sia al grezzo avanzato.
La documentazione dovrà contenere: progetto esecutivo, descrizione delle opere, programma dei lavori, quadro economico, contenente l'indicazione dei costi relativi alle singole componenti, il prospetto dei prezzi unitari ed a corpo dei singoli alloggi.
- c) spese tecniche documentate per progettazione, calcoli, collaudi e pratiche catastali in misura non superiore alle vigenti tariffe professionali, tenuto conto della eventuale ripetitività e calcolata sul costo di cui al punto b).
- d) Oneri di promozione (pubblicità, spese di agenzia, ecc.) documentati da apposita relazione e comunque non superiore all'1,50% del costo di cui al punto b).

In sintesi la determinazione del prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi riferito al mq. di superficie vendibile, è data dalla somma dell'incidenza degli importi di cui ai punti a) + b) + c) + d) sul mq. di superficie vendibile.

Per prezzo medio iniziale si intende il prezzo risultante dal rapporto tra l'importo globale dell'intervento e il numero dei mq. di superficie vendibile.

Per superficie vendibile si intende quella di cui alle seguenti componenti:

- superficie netta di calpestio dell'alloggio	100%
- divisorie interne dell'alloggio	100%
- pareti esterne dell'alloggio	100%
- pareti divisorie fra unità immobiliari	50%
- pareti divisorie fra unità immobiliari e parti comuni	100%
- balconi a mensole	50%
- logge chiuse pertinenti l'abitazione e box-windows	100%
- autorimesse, cantine, magazzini (superficie netta)	50%
- sottotetti di altezza media (ponderata sulla superficie) non inferiore a m. 1.80 (superficie netta)	50%
- scale interne all'alloggio	100%

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre ai progetti presentati dai concessionari tutte le modifiche che si rendessero necessarie per ottenere il rispetto delle soluzioni urbanistiche ed edilizie previste dal P.E.E.P., e in subordine dalla restante normativa urbanistica ed edilizia.

Il prezzo effettivo per ogni singolo alloggio potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione, delle caratteristiche e dimensioni del garage, fermo restando il ricavo totale determinato nella documentazione progettuale. A tale proposito il concessionario fornirà apposito prospetto di valutazione.

1.3 Il prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, dal momento della stipula della convenzione fino all'ultimazione dei lavori, certificata dal Dirigente, sarà fisso ed invariabile. A fine lavori, sarà riconosciuta la revisione del solo costo di costruzione(punto 2°, lettera b), nella misura percentuale contenuta nelle tabelle emanate dalla Commissione Provinciale per il rilevamento del costo dei materiali, dei trasporti, dei noli e della manodopera facendo riferimento alle date di inizio e di ultimazione dei lavori e non conteggiando frazioni inferiori all'anno.

1.4 Il concessionario è tenuto ad applicare per la vendita degli alloggi tempi di pagamento non inferiori a quelli concordati nella convenzione.

1.5. All'ultimazione dei lavori sarà determinato dal Comune, sulla base della documentazione prodotta dal concessionario, il prezzo massimo finale come sommatoria del prezzo iniziale, dell'importo della revisione del costo di costruzione e degli oneri finanziari calcolati secondo la seguente formula:

$$P2 = P1 + R.P. + OF$$

dove

P2 è il prezzo massimo finale a lavori ultimati;

P1 è il prezzo iniziale determinato come sopra

R.P. è l'importo revisionale calcolato secondo quanto previsto al presente articolo, 3° comma;

O.F. è l'importo degli oneri finanziari calcolati secondo la misura del tasso ufficiale di sconto.

1.6. Successivamente all'ultimazione dei lavori, il prezzo attuale di cessione degli alloggi sarà determinato ogni semestre secondo la seguente formula:

$$P3 = p2 \cdot i2 : i1 \cdot 100 - d : 100$$

dove:

P3 è il prezzo massimo attuale di cessione;

P2 è il prezzo massimo finale di costruzione determinato come sopra;

I1 è il numero generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo alla data di ultimazione dei lavori;

I2 è il numero indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo alla data della determinazione impegnativa del prezzo di vendita tra venditore ed acquirente;

D è una percentuale di deprezzamento determinata in base all'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- fino al 5° anno	0%
- dal 6° al 10 anno	5%
- dall'11° al 20° anno	10%

- dal 21° anno al 30° anno 20%
- oltre il 30° anno 30%

Nell'ipotesi in cui al finanziamento dei programmi costruttivi intervenissero concorsi o contributi dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri Enti pubblici, il prezzo di vendita sarà calcolato anche in funzione del valore del beneficio finanziario accordato dagli Enti sopraindicati.

1.7 Il concessionario potrà alienare la proprietà degli alloggi o darli in locazione, anche con patto di futura vendita, a condizione che tutti gli acquirenti o i locatari abbiano i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari.

1.8 Entro il termine di 30 giorni il Comune ha la possibilità di esercitare, in ordine ad ogni proposta di cessione degli alloggi il diritto di prelazione.

1.9 I concessionari sono tenuti a realizzare gli edifici di competenza ed eventuali opere di urbanizzazione, se ed in quanto da eseguirsi a cura dei concessionari medesimi, nel rispetto delle caratteristiche d'uso e delle finiture stabilite dal Comune in conformità agli indirizzi da esso espressi per gli interventi nelle aree P.E.E.P.

1.10 Senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente non è consentita la vendita ne totale ne parziale dei diritti di superficie. Non è esclusa la possibilità di alienare immobili parzialmente costruiti (vendita al grezzo).

1.11 I diritti di superficie concessi ai sensi dell'art. 35, legge 865/1971, su aree ubicate all'interno del P.E.E.P e gli immobili su di esse realizzati, che diverranno oggetto di proprietà superficiaria, potranno essere ipotecati solo a garanzia di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi, ovvero a garanzia del pagamento di eventuali imposte di successione purché pertinenti gli immobili in questione.

1.12 Sugli immobili oggetto di proprietà superficiaria non è consentita la costituzione di diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos, fatta eccezione per atti intercorrenti tra parenti entro il 2° grado.

1.13 Senza preventiva autorizzazione del Comune concedente, non è consentito utilizzare gli alloggi per usi diversi da quelli abitativi.

Art. 2

Criteri per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35, 8° comma, lettera e), prima parte)

2.1 Il canone di locazione, in ogni caso, non potrà superare l'importo risultante dall'applicazione delle norme in vigore per la disciplina delle locazioni degli immobili urbani. Le aggiuntive spese condominiali dovranno essere documentate e sottoposte al controllo dei conduttori.

2.2 La stipulazione del contratto di locazione degli alloggi è consentita dopo che sia stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune. Il rapporto di locazione è disciplinato dalle norme vigenti in materia.

2.3. Copia del contratto dovrà essere depositato presso gli Uffici Comunali.

Determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione

Modalità per la richiesta di rinnovo (art. 35. 8° comma. lett. g)

3.1 La concessione avrà durata di anni 99 e alla sua scadenza potrà essere rinnovata per un analogo periodo.

3.2 Scaduto il termine finale della concessione il diritto di superficie si estingue ed il Comune di S. Maria di Sala viene automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno, eccezion fatta per le spese per lavori e opere di manutenzione straordinaria, debitamente concessionati, effettuate dal concessionario o dai suoi aventi causa nell'arco temporale corrispondente all'ultimo 30ennio di durata della concessione, che saranno rimborsate dal Comune, se congruamente documentate, fino ad un massimo del 15% del prezzo dell'alloggio calcolato, con stima peritale, sulla base del costo di costruzione meno il degrado calcolato nella seguente misura:

fino a 50 anni	15	%
fino a 75 anni	30	%
fino a 99 anni	45	%
fino a 150 anni	55	%
fino a 198 anni	65	%

3.3 In caso di rinnovo della concessione - da richiedersi da chi di diritto con un preavviso di 12 mesi dalla scadenza - il corrispettivo sarà determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto di concessione determinato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stima peritale per il rinnovamento e adeguamento delle urbanizzazioni.

3.4 Tutte le spese relative all'atto di rinnovo della concessione, alla stima per la determinazione del corrispettivo ed ogni altra spesa inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno a carico del concessionario.

Art. 4

Sanzioni a carico del concessionario inadempiente.

Decadenza della concessione del diritto di superficie, procedura per la pronuncia della decadenza

(art. 35, comma 8° lettera f)

4.1 Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza totale o parziale della concessione, con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie e

corrispondente, contemporanea e automatica estensione all'eventuale costruzione, del diritto di proprietà dell'Ente concedente, nei seguenti casi:

- a) trasformazione totale o parziale del diritto di superficie nonché di alloggi parzialmente costruiti, senza la preventiva concessione comunale;
- b) cessione in proprietà e in locazione e assegnazione in proprietà di tutti o di parte degli alloggi costruiti se effettuate a favore di soggetti non in possesso, nei casi in cui sono richiesti, di requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Il possesso di requisiti deve risultare da documentazioni ufficiali presentate dai soggetti stessi sotto la loro responsabilità;
- c) inosservanza dell'obbligo di consentire al Comune di esercitare il diritto di prelazione;
- d) costituzione - per atto inter vivos - fatta eccezione per atti intercorrenti fra parenti di 2° grado - di diritti reali di godimento sugli edifici oggetto di proprietà superficaria e loro cessione in comodato;
- e) inosservanza grave o ripetuta della normativa riguardante il canone e il rapporto di locazione;
- f) mancato pagamento del corrispettivo della concessione del diritto di superficie entro il termine perentorio di 60 gg. dalle scadenze indicate nella convenzione;
- g) inosservanza da parte del concessionario dei termini di cui in appresso se già prorogati dal Sindaco ovvero dei nuovi termini concessi dall'Amministrazione Comunale:

- del termine, fissato in convenzione, per l'inizio dei lavori di costruzione degli edifici e, se realizzate a cura del concessionario, delle opere di urbanizzazione;

- del termine fissato in convenzione di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici e, se realizzate a cura del concessionario, delle opere di urbanizzazione;

- ovvero in ogni caso di mancata richiesta di nuovi termini che perduri per oltre mesi 6 dalla scadenza dei termini originali;

- h) inosservanza del divieto di accendere ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficaria se non a garanzia di mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi, ovvero a garanzia del pagamento di eventuali imposte di successione;

4.2. La pronuncia di decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il concessionario può presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere nella seconda ipotesi, all'adempimento.

4.3. In caso di decadenza il Comune concedente tratterà a titolo di penale il 50% del corrispettivo della concessione. Nell'ipotesi che questo (50%) non fosse già stato corrisposto per intero permane l'obbligo per il concessionario di versare la quota residua. Nell'ipotesi altresì in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse stata affidata al concessionario, il concessionario decaduto non ha diritto ad indennizzo alcuno per le urbanizzazioni già realizzate ed è tenuto a versare, inoltre, al Comune una penale pari al 20% dei lavori di urbanizzazione. In caso di decadenza parziale gli oneri di cui sopra saranno calcolati in quota proporzionale. Il tutto salvo quanto verrà accertato e definito in sede di contenzioso sulle effettive responsabilità del concessionario.

4.4 Sempre in caso di decadenza, nell'ipotesi in cui la area della quale è stato concesso il diritto di superficie risultasse totalmente o parzialmente edificata, il Comune sarà tenuto a versare al proprietario superficario risultante a quella data, in corrispettivo degli edifici realizzati, un importo da calcolarsi, valutato con stima peritale sulla base degli elementi di costo facenti parte del progetto, decurtato a titolo di penale di una quota del 10%.

4.5 Le spese di valutazione dell'indennizzo da corrispondere nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti la pronuncia di decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempienti.

4.6 Qualora per effetto della pronuncia della decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie insorgesse per il Comune, ai sensi dell'art. 37 legge 865/1971, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui contratti dal concessionario, il corrispettivo come sopra determinato verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvi i maggiori danni. Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da altri oneri di natura reale. La detrazione sarà correlata al peso dell'onere e determinata dalla Giunta Comunale sulla base di una perizia tecnica.

Art. 5

Sanzioni a carico del concessionario inadempiente. Sanzioni diverse dalla decadenza (art. 35, comma 8°, lettera f)

5.1 L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione in tutti i casi in cui il concessionario obbligato al pagamento di una penale non vi provveda nei termini prescritti.

5.2 E' previsto a carico del concessionario inadempiente il pagamento di una penale da determinarsi dalla Giunta Comunale da graduarsi tenendo conto delle diverse situazioni e circostanze nel caso di inosservanza degli altri obblighi per la quale non è prevista la decadenza. La penale non può superare il 50% del corrispettivo della concessione.

B) CESSIONE IN PROPRIETA'

Art. 6

Cessione in proprietà. Casi di risoluzione dell'atto di cessione (art. 35, 13° comma, lettera d)

6.1 La risoluzione totale o parziale dell'atto di cessione dell'area si verifica nei casi elencati per la decadenza del diritto di superficie.

6.2 In caso di risoluzione dell'atto di compravendita il Comune alienante tratterrà a titolo di penale il 50% del corrispettivo della compravendita.

6.3 Sempre in caso di risoluzione, nell'ipotesi in cui l'area oggetto di cessione risultasse totalmente o parzialmente edificata, il Comune sarà tenuto a restituire all'originario acquirente un importo in corrispettivo degli edifici realizzati - da calcolarsi sulla base di una stima peritale commissionata dal Comune, decurtata, a titolo di penale di una somma pari al 10%.

6.4 Le spese di valutazione del corrispettivo da restituire nonché tutti gli oneri fiscali e contrattuali inerenti e conseguenti la risoluzione dell'atto di compravendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente

6.5 Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà insorgesse per il Comune, ai sensi dell'art. 37 Legge 865/1971, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dall'acquirente, il corrispettivo come sopra determinato verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvi i maggiori danni. Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato di altri oneri di natura reale. La determinazione sarà correlata al peso dell'onere.

6.6 E' previsto a carico dell'acquirente il pagamento di una penale da determinarsi dalla Giunta Comunale e da graduarsi fino al 50% del corrispettivo della compravendita in caso di inosservanza degli altri obblighi che non danno luogo alla risoluzione.

6.7 Nei casi in cui l'obbligato al pagamento di una penale non vi provveda nei termini prescritti la risoluzione dell'atto di cessione opera ipso iure.

C) NORME COMUNI

Art. 7

Disposizioni finali

7.1 E' fatto obbligo al concessionario del diritto di superficie e all'assegnatario del diritto di proprietà di stipulare apposita convenzione con gli assegnatari degli alloggi per la gestione e manutenzione del verde condominiale.

7.2 Le norme di cui al paragrafo A) si applicano, ove compatibili anche per le cessioni di aree in proprietà.

7.3 Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria venissero realizzate dal concessionario:

a) le opere saranno eseguite in conformità agli elaborati del progetto esecutivo (disegni, computo metrico estimativo, programma dei lavori), dovranno iniziare entro tre mesi dalla data della firma della convenzione integrativa ed essere completati nei termini previsti dal progetto salvo proroghe da concedersi dalla G. C. per cause di forza maggiore.

b) il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione dell'opera suddetta con le seguenti modalità:

- Sorveglianza in corso d'opera.
- Il collaudo delle opere non potrà avvenire prima di mesi 6 dall'ultimazione, al fine di accertare il regolare funzionamento. In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione e completamento necessari saranno compiuti dal concessionario a sua cura e spese.
- I lavori dovranno avvenire secondo tempi e modalità fissati nella convenzione integrativa.
- In caso di inadempienza agli obblighi contrattuali, il Sindaco emetterà ordinanza di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non concederà il certificato di agibilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno ritenute adeguate sul piano tecnico. Rimane salvo l'intervento sostitutivo del Comune addebitandone la

spesa al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie o nelle forme previste dalla legge.

- A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi la Ditta presta idonea garanzia fideiussoria che sarà svincolata man mano che i lavori saranno realizzati e certificati dal direttore in corso d'opera.
- Il Comune prenderà in carico le opere entro 30 gg. dall'esito positivo del collaudo.
- All'ultimazione dei lavori sarà determinato dal Comune, sulla base della documentazione prodotta dal concessionario, il prezzo massimo finale determinato come precisato nei presenti criteri.

CONVENZIONI TIPO

- **Cessione del diritto di superficie**
- **Trasferimento del diritto di proprietà**

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA
PROVINCIA DI VENEZIA

**CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (ART. 35
LEGGE 865/1971)**

REPERTORIO COMUNALE N. _____

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____, nella sede municipale, avanti a me **Dott.** _____, Segretario Generale del Comune di S. Maria di Sala, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune di Santa Maria di Sala, gli atti in forma pubblica amministrativa, senza la presenza di testimoni, cui le Parti tra loro d'accordo e con il mio consenso rinunciano, sono personalmente comparsi i Signori:

- **GEOM. Carlo Pajaro**, nato a Mirano (VE) il 02.03.1962, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore Tecnico del Comune di S. Maria di Sala, domiciliato per il presente atto presso la sede municipale di S. Maria di Sala - Piazza XXV Aprile n. 1 codice fiscale e partita IVA 00625620273, che in questo atto agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, in esecuzione della delibera di G.C. N. 45 del 03.02.99 e con i poteri conferitegli dal vigente Statuto Comunale.

- **SIG.** _____ nato a _____ il _____, che interviene nel presente atto in qualità di Presidente della Società _____

- con sede in _____, Codice fiscale e Partita IVA _____, iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ del Repertorio economico amministrativo

Della identità personale e capacità giuridica delle parti presenti, io Segretario Generale rogante ne' sono certo.

PREMESSO:

- che con delibera del C.C. N. _____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, è stato approvato il PEEP del Capoluogo e contestualmente è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione delle aree per l'edilizia economica ed i criteri generali da applicarsi alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle suddette aree;

- che con determinazione della G.C. n. _____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, sono stati determinati i costi della aree P.E.E.P. e con delibera della G.C. N. _____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio è stata approvata la planimetria che individua i lotti da cedere in proprietà ed in diritto di superficie;

- che con delibera della G.C. N. _____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio è stato approvato l'avviso pubblico per la cessione dei lotti del PEEP del capoluogo;

- che in data _____ al n. _____ R.P. è stato affisso all'albo pretorio del Comune l'avviso pubblico per la cessione dei lotti, da espletarsi con tutte le formalità previste dal Regolamento PEEP;

- che con delibera della G.C. N. _____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto quale "**ALLEGATO A**", è stato approvato il verbale n. _____ del _____ della Commissione per l'assegnazione delle aree PEEP del Capoluogo, ed aggiudicato in via definitiva il diritto di superficie del lotto n. _____ tipo _____ - foglio 12 mappale _____ (ex _____) del Peep del Capoluogo di mc. 4.500, alla Società _____, al prezzo di L. _____/mc e quindi per un totale complessivo di L. _____=

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra costituite, che in seguito saranno denominate rispettivamente "Comune e "Concessionario",

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Il **Geom. Pajaro Carlo**, nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di S. Maria di Sala, in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, ed in esecuzione dei surrichiamati provvedimenti,

CONCEDE

alla Società _____, che a mezzo del suo Presidente Sig. _____, accetta, il diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, sulla seguente area edificabile contraddistinta catastalmente come segue:

COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA - N.C.T. - PARTITA _____ - FOGLIO 12 - mappale ___ di Ha. _____ R.D.L. _____ RA.L. _____ - volumetria utile massima 4.500 mc.

La suddetta area confina _____, salvo altri.

L'area risulta così identificata a seguito dimostrazione di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Venezia in data 16.07.98 n. Protocollo tipo 933 su estratto di mappa T03-5/779 dell'anno 1998 e meglio individuata nella planimetria che viene allegata al presente atto quale **ALLEGATO "B"**.

Ai sensi dell'art. 18 della legge 28.2.1985 n. 47, le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica, che in originale viene allegato al presente atto quale **ALLEGATO "C"**, rilasciato dal Dirigente del Settore Tecnico del Comune di S. Maria di Sala in data _____. Le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al rilascio dello stesso.

ART. 2 - Il Comune dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente convenzione è libero da vincoli, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, che possano escludere o limitare il godimento del diritto di superficie ed è di assoluta ed esclusiva proprietà in quanto pervenuto con atto Repertorio Comunale n. 2408 del 13.11.98 registrato a Mestre il 23.11.98 al n. 5396 e trascritto a Padova il 27.11.98 ai nn. 33473 R.G. e 22105 R.P.

ART. 3 - Il corrispettivo della presente concessione è costituito dal costo di acquisizione dell'area concessa in diritto di superficie e dal costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed è determinato in complessive L. _____ = (_____), pari a _____ Euro, che il Comune dichiara di aver ricevuto con reversali n. _____ e n. _____ rispettivamente del _____, per cui rilascia con il presente atto quietanza di saldo.

Le parti prendono atto che non è dovuto il versamento del costo di costruzione afferente alla concessione, ai sensi degli art. 6 e 7 della L. 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 4 - Le parti prendono atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'area in oggetto, sono quelle previste nel progetto del P.E.E.P. e quelle indicate nel progetto planivolumetrico della zona.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria, strade, marciapiedi, verde, parcheggi, verde attrezzato, ecc. aventi un valore complessivo stimato di comune accordo in L. _____ = risultanti dalla ripartizione dei costi complessivi delle opere da eseguirsi, calcolati in proporzione al volume edificabile, saranno realizzate a cura e spese del Comune, senza alcun aggravio per il Concessionario.

Sono a carico del Concessionario gli allacciamenti alle reti dei servizi portati dal Comune o dalle Società Erogatrici al limite del lotto o lungo la strada principale corrispondente.

Resta a carico del Concessionario il pagamento degli oneri primari e secondari qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di piani interrati; il contributo di concessione

verrà calcolato secondo le tabelle parametriche regionali approvate dal Consiglio Comunale ed in vigore al momento del ritiro della concessione ad edificare.

ART. 5 - Il diritto di superficie viene concesso per la durata di 99 (novantanove) anni decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto, fatta salva l'eventuale possibilità di rinnovo per ulteriori 99 anni, purché ne venga fatta richiesta da parte del Concessionario, o aventi causa almeno un anno prima della scadenza.

Durante tale periodo, il Concessionario si impegna ad eseguire tutte le necessarie opere di manutenzione a far sì che gli immobili risultino in buono stato di conservazione al termine della concessione.

Nello stesso periodo il Comune si riserva, in caso di inadempienza all'impegno di cui al precedente comma, di assumere tutti i provvedimenti atti al suo rispetto, anche con intervento diretto.

Scaduto il termine ultimo della concessione il diritto di superficie si estingue ed il Comune di S. Maria di Sala diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno, eccezione fatta per quanto previsto nei commi seguenti.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista con stima peritale, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ART. 6 - La costruzione degli edifici per i quali è concesso il diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) le costruzioni dovranno essere realizzate conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, al progetto planivolumetrico approvato con deliberazione del C.C. n. ___ del _____.

Dovranno inoltre essere realizzate conformemente:

- al progetto esecutivo di cui alla pratica edilizia n. _____ in data _____ e successive varianti;

b) l'inizio dei lavori inerente la richiesta di costruzione dell'immobile dovrà essere presentato entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e comunque entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio della concessione ad edificare ed i lavori di costruzione dovranno essere ultimati entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori, salvo proroghe debitamente autorizzate sulla base di accertate cause di forza maggiore;

c) l'impianto e le installazioni del cantiere, nonché l'utilizzo dei materiali di escavazione dovranno essere previamente approvati dal Comune e in conformità alla concessione edilizia;

d) è fatto obbligo al concessionario di provvedere alla gestione e manutenzione dell'area destinata a verde condominiale, camminamenti ed altre aree pertinenti, secondo quanto stabilito nell'accordo sottoscritto dalle parti che in originale viene allegato al presente atto quale **ALLEGATO "D"**.

E' vietata salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

Il concessionario dovrà sottoporre alla preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale (depositandone copia) e preliminarmente all'alienazione o locazione degli alloggi le planimetrie di tutte le unità immobiliari con indicata e quantificata per ognuna la superficie determinata alla vendita; tali planimetrie dovranno altresì indicare il prezzo di cessione a misura o a corpo, dei singoli alloggi.

Il Concessionario potrà alienare gli alloggi costruiti solamente a condizione che siano osservate le seguenti prescrizioni:

a) il prezzo di vendita e le modalità di pagamento dovranno essere determinati entro i limiti definiti secondo i criteri specificati successivamente;

b) nel rogito di vendita dovranno essere espressamente inserite le clausole e condizioni eventualmente indicate di cui al regolamento per l'assegnazione delle case edificabili nell'ambito del P.E.E.P.;

c) all'atto di vendita dovranno essere allegati copie della planimetria dell'alloggio, vistata dall'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del patto n. 8), nonché copia conforme della presente convenzione, fatta esclusione degli allegati corredata dagli estremi di trascrizione alla Conservatoria dei RR.II.;

d) il Concessionario dovrà depositare copia del contratto presso gli uffici comunali;

e) il concessionario dovrà avere ottenuto il certificato di abitabilità;

f) il Comune potrà esercitare il diritto di prelazione in ordine ad ogni comunicazione di vendita successiva alla prima assegnazione; tale diritto dovrà essere esercitato entro 30 gg. dalla richiesta;

g) eventuali ulteriori prescrizioni previste dalla normativa vigente;

h) il Concessionario si impegna a cedere al Comune n. 5 alloggi, al prezzo stabilito dalla presente convenzione ed alle condizioni di pagamento prospettate dal Concessionario ai propri acquirenti.

Il Comune dovrà comunicare la sua decisione in tal senso entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione.

Il Concessionario si impegna altresì a locare almeno 4 alloggi, a sua scelta, a cittadini aventi i requisiti ed alle condizioni previste dal D.M. LL.PP. 5.8.1994.

Il Prezzo iniziale medio degli alloggi viene fissato, come risulta dall'art. 1 dei Criteri generali approvati con delibera del C.C. N. _____, che in copia conforme all'originale vengono allegati al presente atto quale **ALLEGATO "E"**, in L. _____/mq.

Non sarà riconosciuta la revisione del prezzo di costruzione per la parte di opere eseguite oltre il termine stabilito per la fine dei lavori.

All'ultimazione dei lavori sarà riconosciuto dal Comune, sulla base della documentazione prodotta dal concessionario, il prezzo massimo finale come indicato nei criteri generali.

Il Concessionario potrà dare in locazione gli alloggi a persone che abbiano i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari alle condizioni indicate nei criteri generali ed al D.M. LL.PP. 5.8.94 punto 2, punto 3.

Le sanzioni a carico del concessionario inadempiente sono contenute negli allegati Criteri generali.

Il Concessionario si impegna per se e propri aventi causa, in caso di alienazione dell'immobile, ad inserire integralmente le clausole del presente contratto nel rogito di compravendita.

Il Concessionario o suoi aventi causa potranno contrarre con istituti di credito mutui ipotecari sui fabbricati costruiti o in corso di costruzione sul terreno concesso in diritto di superficie. E' consentita solo l'accensione di mutui ipotecari per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi, di eventuali successivi acquisti, ovvero a garanzia del pagamento di eventuali imposte di successione purché pertinenti agli immobili in questione.

In caso di inadempienza del concessionario o aventi causa, nei confronti dell'istituto di credito mutuante, ove non sussistano garanzie specificamente prestate dallo Stato, dalla Regione o da altri soggetti o Enti autorizzati si avrà decadenza del diritto di superficie secondo le modalità previste nei criteri generali.

In tal caso, come pure in tutti gli altri casi di decadenza, il Comune concedente, a norma dell'art. 37 della Legge 865/1971, subentrerà in tutte le obbligazioni verso l'istituto di credito mutuante, restando tenuto a soddisfare tutte le ragioni di credito di detto Istituto con iscrizione a bilancio tra le spese obbligatorie dei pagamenti relativi.

ART. 7 - Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza totale o parziale della concessione con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie e

corrispondente a contemporanea e automatica estensione all'eventuale costituzione del diritto di proprietà del Comune concedente, nei seguenti casi:

a) trasformazione totale o parziale del diritto di superficie, nonché di alloggi costruiti senza preventiva autorizzazione del Comune;

b) concessione ed assegnazione di tutti o di parte degli alloggi con i prezzi e modalità che non siano conformi alle disposizioni normative in materia di edilizia residenziale pubblica;

c) realizzazione di opere di edilizia gravemente difformi da quelle già previste nelle concessioni edilizie sopracitate, salvo l'applicazione delle sanzioni di legge;

d) il Concessionario ponga in essere atti, che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato.

Nei casi in cui la presente concessione venga a cessare, si estingue il diritto di superficie ed il Comune diviene proprietario degli edifici, degli alloggi, degli impianti e delle loro pertinenze e di quant'altro sia costruito al di sopra e al di sotto del suolo e ne acquisisce la disponibilità, alle condizioni previste dal regolamento approvato.

ART. 8 - Le parti convengono che le imposte sui fabbricati, ovvero sugli incrementi di valore degli immobili, ed eventuali contributi consortili restino a carico del Concessionario.

ART. 9 - Le parti convengono che, qualora dovessero insorgere controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente concessione, la risoluzione delle stesse saranno rimesse ad arbitrato rituale.

Il Collegio arbitrale sarà composto da un arbitro nominato dal Presidente della Corte d'Appello di Venezia e da altri due membri dei quali uno nominato dal Comune e l'altro dal Concessionario.

Le parti contraenti si obbligano ad accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso, nonché a sostenere in proprio le spese relative, compresi gli onorari degli arbitri.

ART. 10 - Il Comune rinuncia all'ipoteca legale che potesse competergli relativamente ai diritti trasferiti con la presente concessione a favore del Concessionario, consente la voltura catastale e trascrizione del presente atto esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

ART. 11 - Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Società _____ che chiede i benefici fiscali previsti dall'art. 74 della L. 22.10.1971 N. 865 e art. 32 D.P.R. 29.9.73 N. 601. Il presente atto è esente dall'I.N.V.I.M. ai sensi dell'art. 2 comma 2' del D.L. 25.11.96 N. 599 convertito in L. 24.1.97 N. 5.

Per quanto non espressamente indicato nella presente convenzione si fa riferimento alla legislazione vigente in materia.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati in quanto dichiarano di averne esatta conoscenza.

Di quanto sopra richiesto, ricevo il presente atto che pubblico mediante lettura da me Segretario Generale rogante, fatta ai Comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato pienamente conforme alle loro volontà'.

Il presente atto è scritto da persona di mia fiducia, su _____ facciate intere e _____ righe della _____ facciata.

LE PARTI.

**REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA
PROVINCIA DI VENEZIA
COMPRAVENDITA**

REPERTORIO COMUNALE N. _____

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, nella residenza Comunale, avanti a me **Dott.** _____, Segretario Generale del Comune di Santa Maria di Sala, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa sono personalmente comparsi i Signori:

- **Geom. CARLO PAJARO**, nato a Mirano (VE) il 02.03.1962, nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di S. Maria di Sala, domiciliato per il presente atto presso la sede municipale di S. Maria di Sala - Piazza XXV Aprile n. 1 codice fiscale e partita IVA 00625620273, che in quest'atto agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo e per l'autorità conferitegli dal vigente Statuto Comunale.

- **Sig.** _____ nato a _____ il _____, residente in _____ in Via _____ n. __, codice fiscale _____, _____;

PREMESSO:

- che con delibera del C.C. N. __ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, è stato approvato il P.E.E.P. del Capoluogo e contestualmente è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione delle aree per l'edilizia economica ed i criteri generali da applicarsi alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle suddette aree;

- che con delibera della G.C. n. __ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, sono stati determinati i costi dell'area P.E.E.P. e con delibera della G.C. N. ____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, è stata approvata la planimetria che individua i lotti da cedere in proprietà ed in diritto di superficie;

- che con delibera della G.C. N. __ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, è stato approvato l'avviso pubblico per la cessione dei lotti del P.E.E.P. del capoluogo;

- che è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune l'avviso pubblico per la cessione dei lotti, da espletarsi con tutte le formalità previste dal Regolamento PEEP;

- che con delibera della G.C. N. ____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto quale "**ALLEGATO A**", è stato approvato il verbale n. __ del _____ della Commissione per l'assegnazione delle aree PEEP del Capoluogo, ed aggiudicato in via definitiva in proprietà al Sig. _____ il **lotto tipo** ____ n. ____ **porzione** _____ del foglio 12 mappale _____ (ex _____) al prezzo di L. _____/mc e quindi per un totale complessivo di L. _____=;

- che con delibera di C.C. n. ____ del _____, esecutiva per pubblicazione all'albo pretorio, che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto quale **ALLEGATO "B"**, è stata approvata la convenzione per la cessione della porzione del lotto assegnato al Sig. _____, da espletarsi con tutte le formalità previste dal Regolamento P.E.E.P.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Il **Geom. Pajaro Carlo**, nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di S. Maria di Sala, in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, ed in esecuzione dei surrichiamati provvedimenti, cede e trasferisce in piena proprietà al Sig. _____, che accetta ed acquista, l'area del P.E.E.P. del Capoluogo - nel Comune di S. Maria di Sala, identificata catastalmente come segue:

COMUNE DI S. MARIA DI SALA- N.C.T. - LOTTO __ - PORZIONE ____, **FOGLIO 12 - MAPPALE** ____ di Ha _____ RDL. _____ RA L. _____;

La suddetta area confina: a Nord con il mappale ____, a Sud con il mappale ____, ad Ovest con il mappale ____, a Est con il mappale _____, salvo altri.

Trattasi di terreno completamente libero da qualsiasi edificazione.

ART. 2 - Ai sensi dell'art. 18 della legge 28.2.1985 n. 47, le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica, che in originale viene allegato al presente atto quale **ALLEGATO "C"**, rilasciato in data _____ dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di S. Maria di Sala, dal quale risulta che l'area è stata classificata dal vigente P.R.G. zona residenziale di espansione **C2** ricadente nel P.E.E.P. del Capoluogo, e che la massima volumetria edificabile per porzione e' di mc. 500= per una volumetria complessiva del lotto di mc. 1000.

La parte alienante dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al rilascio dello stesso.

ART. 3 - Gli immobili suddescritti vengono compravenduti nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, con ogni diritto ed accessorio, con relative accessioni e pertinenze, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparente e non apparente, nello stato come posseduto dal Comune e con accettazione di tutte le condizioni, oneri ed obbligazioni contenute nell'avviso pubblico del _____, pubblicato in pari data e nelle deliberazioni ad essi afferenti, indicate in premessa, che le parti acquirenti dichiarano di averne esatta conoscenza.

ART. 4 - La proprietà e possesso vengono trasferiti da oggi, dal Comune di S. Maria di Sala alla parte acquirente con tutti gli effetti utili ed onerosi.

ART. 5 - La parte alienante presta tutte le più ampie garanzie di legge, dichiarando che gli immobili ceduti sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, da persone e cose, da privilegi anche fiscali, vincoli e diritti reali parziari di qualsiasi genere a terzi spettanti e sono di assoluta ed esclusiva proprietà in quanto pervenuti con atto Repertorio Comunale n. 2408 del 13.11.98 registrato a Mestre il 23.11.98 al n. 5396 e trascritto a Padova il 27.11.98 ai nn. 33473 R.G. e 22105 R.P.

ART. 6 - Il prezzo complessivo dell'area compravenduta è di L. _____= (_____), pari a _____ Euro, che alla data odierna risulta interamente pagato al Comune di S. Maria di Sala con reversale n. ____ del _____, per cui la sottoscrizione del presente atto costituisce quietanza di saldo.

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'area in oggetto saranno realizzate a cura e spese del Comune e che per effetto della ripartizione dei costi di urbanizzazione in modo proporzionale alla volumetria edificabile, che per il lotto in argomento è di 500 mc. a porzione, gli oneri riferiti alle suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali: strade, marciapiedi, verde, parcheggi, verde attrezzato, sottoservizi ecc., vengono quantificati in £. _____ che ripartiti equamente, determinano per la porzione assegnata al Sig. _____, una incidenza onerosa di £. _____.

Sono a carico degli acquirenti gli allacciamenti alle reti dei servizi portati dal Comune o dalle Società Erogatrici al limite del lotto o lungo la strada principale corrispondente.

Resta a carico degli acquirenti il pagamento degli oneri primari e secondari qualora la concessione edilizia preveda la realizzazione di piani interrati; il calcolo del contributo di concessione verrà effettuato sulla scorta delle tabelle parametriche regionali approvate dal Consiglio Comunale ed in vigore al momento del ritiro della concessione edilizia ad edificare.

Le parti danno atto che non è dovuto il versamento del costo di costruzione afferente alla concessione ai sensi degli artt. 6 e 7 della Legge 28.01.1977, n. 10 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 7 - Le parti acquirenti danno atto di essere in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e della normativa comunale e di aver già prodotta la documentazione relativa.

Le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente compravendita fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale compresa nel PEEP redatto ai sensi della Legge 22.10.1971, n. 865. Le parti acquirenti danno atto altresì di accettare oltre le condizioni ed i vincoli di legge, anche quelli di seguito specificati, nonché quelli contenuti nelle norme comunali regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto.

Le parti acquirenti si obbligano, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto. Il prezzo iniziale medio ponderato di prima cessione viene fissato in £. _____ £/mq. per l'intero fabbricato da realizzarsi sul mappale ____ (ex _____) come approvato con delibera di C.C. n. ____ del _____, dando atto che è stato determinato in conformità all'art. 1 dei criteri generali da applicarsi, ai termini del 14° comma, art. 35 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, ed approvati con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto quale **ALLEGATO "E"**.

ART. 8 - La costruzione dell'edificio sull'area oggetto del presente atto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) dovrà essere realizzata conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia vigente ed al progetto planivolumetrico approvato con deliberazione n. ____ del _____;

b) dovrà essere realizzata secondo il progetto esecutivo di cui alla richiesta di concessione edilizia n. prot. ____ datata _____ e sue varianti;

c) l'inizio dei lavori inerente la richiesta di costruzione dell'immobile dovrà essere presentato entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e comunque entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio della concessione ad edificare ed i lavori di costruzione dovranno essere ultimati entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori, salvo proroghe debitamente autorizzate sulla base di accertate cause di forza maggiore.

L'inosservanza dei termini di inizio lavori, comunque prorogati, ovvero la mancata richiesta di nuovi termini che perduri per oltre sei mesi dalla scadenza dei termini originali, comporta la risoluzione dell'atto di cessione, con trattenuta a titolo di penale, da parte dell'Amministrazione Comunale, di una somma pari al 50% del prezzo.

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione dell'atto di vendita limitatamente al lotto non ancora edificato o edificato parzialmente.

In tale caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente, sulla base di una stima peritale compiuta dagli uffici comunali.

Le spese sulla stima saranno detratte dall'indennità.

ART. 9 - E' previsto a carico dell'acquirente il pagamento di una penale da graduarsi dal la Giunta Comunale fino al 50% del corrispettivo della compravendita in caso di:

a) inosservanza dei termini originari di cui all'art. precedente;

b) inosservanze non gravi delle prescrizioni di cui all'art. precedente;

c) inosservanza del divieto di costituire diritti reali di godimento su tutta l'area inedita o parte di essa;

nel caso che l'obbligato al pagamento di una penale non vi provveda nei termini prescritti, la risoluzione dell'atto di cessione opera ipso-iure.

ART. 10 - E' vietata, salva preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area inedita o parzialmente edificata: in caso di inosservanza di tale divieto si avrà la risoluzione dell'atto di cessione secondo quanto previsto dalla deliberazione consiliare n. ____ del _____ (ALLEGATO " ").

L'acquirente potrà contrarre con gli Istituti di Credito mutui con concessione di ipoteca sul terreno acquistato e sul fabbricato eventualmente costruito o in corso di costruzione.

In caso di inadempienza dell'acquirente nei confronti dell'Istituto di Credito mutuante, si avrà la risoluzione del presente contratto di cessione secondo le modalità fissate nel precedente paragrafo.

In tale caso come pure in tutti gli altri casi di risoluzione del presente contratto a norma dell'art. 37 della legge 865/1971, il Comune subentrerà in tutte le obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'acquirente verso l'Istituto di Credito mutuante, restando tenuto a soddisfare tutte le ragioni di credito di detto istituto con iscrizione a bilancio fra le spese obbligatorie dei pagamenti relativi.

Qualora per effetto della risoluzione della presente cessione insorga per il Comune l'obbligo di soddisfare le obbligazioni contratte dall'acquirente verso l'istituto mutuante, il Comune dovrà corrispondere all'acquirente decaduto, gli importi che a qualsiasi titolo, (sia per restituzione del prezzo che per indennizzo delle opere eventualmente realizzate) saranno decurtati di una somma pari all'importo residuo del mutuo stesso, maggiorato dei relativi oneri, salvo maggiori danni.

ART. 11 - Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle parti acquirenti, con richiesta dei benefici fiscali previsti per legge ed in particolare l'applicazione dell'imposta di Registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 comma 2' del D.P.R. 29.9.1973 N. 601.

ART. 12 - Con riferimento alla legge 26.06.1990, n. 165 la parte venditrice dichiara che il reddito presunto dell'area oggetto del presente atto non e' stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna, il termine di presentazione e' scaduto, in quanto trattasi di area non soggetta ad imposta ai sensi dell'art.4 comma 3/bis del D.L.31.10.1990 n. 310 convertito con legge 22.12.1990, n. 403 con decorrenza 01.01.1991.

ART. 13 - La Parte alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale e consente la voltura catastale e la trascrizione alla Conservatoria dei RR. II. del presente atto con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 14 - La parte alienante è esentata dall'imposta I.N.V.I.M. per effetto della legge 662 del 23.12.96, art. 1 comma 169 che ha disposto la sanatoria del decreto-legge n. 492 del 20.09.1996, art. 3, comma 1.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati in quanto dichiarano di averne esatta conoscenza.

Di quanto sopra richiesto ricevo il presente atto che pubblico mediante lettura da me Segretario Generale Dott. _____ fatta ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato pienamente conforme alle loro volontà.

Il presente atto e' scritto da persona di mia fiducia su _____ facciate intere e ____ righe della _____ facciata.

LE PARTI.