

Provincia di Padova

CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO



**PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
NUCLEO N. 6 VIA FORNO**

VARIANTE N. 1

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: U.M.I. 01 - U.M.I. 02

Richiedente (U.M.I. 01):

Tessaro Remo s.r.l.

Richiedenti (U.M.I. 02):

Barbiero Giulia

Barbiero Maria

Barbiero Maurizio

Barbiero Roberto

Barbiero Valter

Macedonio Luigia

STATO DI PROGETTO

Elaborato:

Schema di convenzione

Soggetto attuatore: Impresa di Costruzioni (U.M.I. 01)

E.T. 09:

Data:

Scala:

Richiedente (U.M.I. 01):

Tessaro Remo s.r.l.
Via Avogadro, 23
35030 - Rubano (PD)

Richiedenti (U.M.I. 02):

Barbiero Giulia
Barbiero Maria
Barbiero Maurizio
Barbiero Roberto
Barbiero Valter
Macedonio Luigia

Progettista



STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica
Arch. F. Calgaro - Arch. G. Ghinello
P.zza Martin Luther King 26 - 35030 RUBANO (PD)
Tel: 049.635498 fax: 049.8979603 E-mail: studio.giotto@iperv.it

REP.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL NUCLEO PEEP N. 6 – VIA FORNO

*(Convenzione ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28.01.1977 n. 10 e della L.R. 27.06.1985 n. 61
così come modificata dalla L.R. 09.09.1999 n. 42 per gli interventi di nuova edificazione in aree PEEP
all'interno dei piani di zona per l'edilizia economica popolare)*

L'anno duemilatredici il giorno del mese di nel Comune di Selvazzano Dentro, avanti a me Dott., sono comparsi i Signori:

- 1) MINOZZI LEONARDO, nato a Padova il giorno 26 febbraio 1967, architetto, domiciliato per la carica in Selvazzano Dentro presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua veste di Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Pianificazione, giusto Decreto del Sindaco n. prot. n., e quindi in legale rappresentanza ai sensi dell'art. 107 D. Lgs. 267/2000 del "COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO" con sede in Selvazzano Dentro (PD), Piazza Guido Puchetti n. 1, codice fiscale 80010110288, che nel prosieguo del presente atto viene indicato come "Comune";
- 2) SOC. TESSARO REMO S.R.L., con sede in Rubano (PD), Via Avogadro civ. 23, NCF e iscrizione al Registro Imprese di Padova 03962410282 – REA PD-351213, qui rappresentata dal Sig. Tessaro Remo, nato a il residente a, nella qualità di Amministratore Unico munito per statuto dei poteri idonei al presente; che nel prosieguo del presente atto viene indicato come "Ditta".

Componenti della cui identità personale e capacità giuridica sono personalmente certo.

Di comune accordo le Parti summenzionate che hanno i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza di testimoni.

PREMESSO

- Che il Comune di Selvazzano Dentro è dotato di un piano per l'edilizia Economica e Popolare, formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 18 aprile 1995, esecutiva, costituito da otto nuclei di intervento tra i quali è compreso il nucleo n. 6 "Via Forno";
- Che il Comune è altresì dotato di Piano Regolatore approvato con delibera di G.R.V. n. 2851 del 07.10.2008 e pubblicato nel BUR n. 89 del 28.10.2008;
- Che il PRG vigente ha confermato il nucleo PEEP relativo all'area così censita in catasto "Comune di Selvazzano Dentro" – sezione unica – foglio XIII mappali 2022 (parte) – 2025 – 2029 – 2503 – 112, U.M.I. 01 – in z.t.o. C2/32 e per detta area il nucleo PEEP n. 6 "Via Forno" prevede un'edificazione di mc. 12.757 per l'U.M.I. 01 per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata e agevolata;
- Che in osservanza dell'articolo 2 del "Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)" il Comune di Selvazzano Dentro, con deliberazione della Giunta Comunale n. del esecutiva, ha individuato nelle Imprese di costruzione il soggetto attuatore e il regime di assegnazione in diritto di proprietà dell'area;
- Che la pratica relativa al P.U.A. Variante 1 urbanistica al nucleo n. 6 è stata presentata data prot. n. ;
- Che la Ditta ha presentato la documentazione attestante la proprietà e la disponibilità dell'area oggetto della presente Convenzione;
- Che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del ha espresso parere favorevole con prescrizioni all'approvazione variante n. 1 al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- Che la Giunta Comunale con deliberazione n. del ha adottato la Variante n. 1 al nucleo P.E.E.P., ai sensi dell'art. 20, c. 1, della L.R. n. 11/2004;
- Che la commissione urbanistica (terza commissione consiliare) nella seduta del ha

espresso parere favorevole all'approvazione della Variante n. 1 al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di via Forno;

- Che il Comitato di Frazione nella seduta del ha espresso parere favorevole all'approvazione della Variante n. 1 al nucleo P.E.E.P. n. 9 di Via Forno;
- Che la Giunta Comunale con deliberazione n. in data ha approvato ai sensi della legge 12 luglio 2011, n. 106 la Variante n. 1 al nucleo P.E.E.P. n. 6, a firma del progettista Dott. Arch. Giancarlo Ghinello, interessante i terreni sopra indicati;
- Che con medesimo provvedimento è stata approvato lo schema della presente convenzione redatta ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 10/1977 e della L.R. 27.06.1985 n. 61, così come modificata dalla L.R. 09.09.1999 n. 42, in cui sono specificati gli obblighi e gli oneri a carico della Ditta, e le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per il completamento del Piano e per la dotazione dei servizi che lo stesso piano contempla.

TUTTO CIO' PREMESSO

Ritenuta la surriportata narrativa parte integrante della presente convenzione, volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione d'apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto è convenuto al riguardo si stipula e si conviene quanto segue.

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

La Ditta, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili descritti in premessa si impegna a dare esecuzione alla Variante n. 1 al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di seguito elencati facenti parte del progetto approvato con delibera di G.C. n. del, esecutiva ai sensi di legge, e che formano parte sostanziale ed integrante del presente atto, assumendo in modo esplicito tutti gli impegni e gli obblighi previsti da quest'articolo e dai seguenti per se stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta inoltre si impegna a porre in essere tutte le modifiche che verranno richieste con prescrizioni dall'amministrazione comunale in sede di progetto esecutivo e a rispettare tutti i parametri di dimensionamento indicati nelle tavole del progetto approvato, costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola Unica –Elaborato di raffronto tra il progetto originario del PEEP Nucleo 6 – Via Forno e planivolumetrico di progetto relativo alla variante n. 1;
- Relazione tecnico – illustrativa con Q.T.E. riepilogativo di spesa;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tavola Unica –Elaborato di raffronto tra il progetto originario del PEEP Nucleo 6 – Via Forno e planivolumetrico di progetto relativo alla variante n. 1;
- Relazione tecnico – illustrativa con Q.T.E. riepilogativo di spesa;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;

La Ditta, sull'area descritta catastalmente al Foglio con mappali, U.M.I. 01 di complessivi mq. circa risultanti dal rilievo a terra come prescritto dall'art. 1 delle "Norme tecniche di Attuazione" del "Piano per l'Acquisizione delle aree per l'edilizia economica e popolare" e meglio evidenziata con perimetro di colore rosso nella planimetria allegata al presente atto per formarne parte contestuale ed integrante, intende ottenere il permesso di costruire per realizzare un programma edilizio costituito da quattro fabbricati ad uso residenziale.

Le costruzioni saranno realizzate in conformità alle previsioni urbanistiche (ambiti fondiari) di cui alla tavola n. 05 della Variante n. 1 al Nucleo P.E.E.P. di cui trattasi.

La Ditta si impegna a destinare le erigende costruzioni esclusivamente ad abitazioni di tipo economico e popolare. La Ditta dichiara di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che vincolano l'utilizzo del terreno destinato alla costruzione e tutte le circostanze che possono influire sulla onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno,

gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc. e si impegna altresì a tenere conto, in sede di progettazione, della predisposizione di misure atte a compensare eventuali carenze riscontrate.

La Ditta realizzerà n. 3 (tre) fabbricati, indicati nella Tavola Unica del progetto di Variante al nucleo 6 del P.E.E.P. che si allega sotto la lettera della volumetria massima di metri cubi da destinare ad alloggi di tipo economico-popolari e relative pertinenze, così come approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. in data

ART. 2 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Secondo quanto dettato dall'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) – così come introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214/2011 – nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D. Lgs. n. 163/2006 (ossia 5.000.000 euro per gli appalti di lavori pubblici e per le concessioni di lavori pubblici), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Per il rilascio del permesso di costruire per la realizzare delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato il progetto esecutivo, anche su supporto informatico (.dwg – .doc - .jpeg), di tutte le opere oggetto del presente accordo, completo del preventivo di spesa e computo metrico aggiornati e degli elaborati necessari per l'esecuzione delle opere. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 3 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Dopo l'approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune e l'ottenimento dei nulla osta definitivi da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi verrà rilasciato il relativo permesso ad urbanizzare.

Le opere saranno eseguite secondo le indicazioni, le prescrizioni e sotto il controllo dell'amministrazione comunale e degli enti erogatori dei servizi. La Ditta si impegna a realizzare gli allacciamenti ai pubblici servizi in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale.

Il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione previste nel presente atto in sostituzione della Ditta e a spese della medesima, qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte della Ditta stessa.

Il Comune, in tal caso, nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, può assolvere alle spese suddette mediante escussione della polizza fidejussoria o della somma prestata a garanzia, prevista all'articolo 9, previa messa in mora della Ditta con un preavviso non inferiore in ogni caso a mesi due.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - CESSIONE DELLE AREE DELLE OPERE

La Ditta s'impegna per sé e per gli aventi diritto, a cedere al Comune di Selvazzano Dentro, ovvero se esplicitamente richiesto per le aree strettamente occorrenti, agli enti erogatori di servizi, le aree di seguito descritte necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nelle tavole di cui alla Variante n. 6 al nucleo P.E.E.P. approvata:

Opere di urbanizzazione primaria:

- per strade e marciapiedi concorrerà pro quota volumetrica afferente all'intera area goduta in proprietà congiuntamente con la Ditta attuatrice della U.M.I. 02 alla realizzazione della strada di accesso al P.E.E.P. limitatamente al tratto interessato alla U.M.I. 02 mq. circa;
- per parcheggi pubblici mq. 426,25 circa;
- per verde primario mq. 734,20 circa;
- segnaletica stradale concorrerà congiuntamente con la Ditta attuatrice della U.M.I. 02 alla realizzazione della segnaletica stradale;

- pubblica illuminazione concorrerà congiuntamente con la Ditta attuatrice della U.M.I. 02 alla realizzazione della segnaletica stradale;

Opere di urbanizzazione secondaria:

- aree a verde pubblico mq. .1544,83. circa.

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria di Tav. Unica.

La Ditta lottizzante garantisce che le aree da cedere, di cui sopra, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù attive e passive, diritti reali altrui ed affitti agricoli.

Il trasferimento delle aree avverrà dopo che il Comune abbia accertato, tramite l'approvazione del relativo collaudo, la regolare esecuzione delle opere.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico della Ditta, viene determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto della sottoscrizione della presente convenzione per le destinazioni d'uso previste nel P.U.A..

Nel caso di aumenti dei parametri tabellari il conguaglio dovrà essere versato contestualmente al rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati; in tal caso si provvederà ad aggiornare la relativa componente del prezzo massimo di prima cessione.

Gli importi di cui al primo capoverso alla data odierna ammontano rispettivamente a:

Oneri di urbanizzazione primaria:

mc. 12.756,60 x €/mc 12,94 = € 165.070,40.

L'importo viene scomputato interamente in quanto la Ditta realizzerà le opere previste in progetto per un importo pari ad € 550.000,00.

Oneri di urbanizzazione secondaria:

mc. 12.756,60 x €/mc 8,94 = € 114.044,00

Viene consentita la rateizzazione del versamento degli oneri secondari con le seguenti modalità:

- 1A rata di € 28.511,00 da versarsi c/o la Tesoreria Comunale contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione;
- 2A - 3A - 4A rata di € 28.511,00 ciascuna da versare entro e non oltre la scadenza di ogni semestre successivo alla scadenza del versamento della I rata.

L'importo relativo alla 2A - 3A - 4A rata per complessivi € 85.533,00 viene garantito con polizza fideiussoria n_____ emessa da_____ il _____ il cui valore verrà diminuito del medesimo importo delle rate versate.

La Ditta si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, come sopra elencate, e a cedere al Comune le relative aree a titolo gratuito.

L'ammontare delle spese da sostenere da parte della Ditta per le opere di urbanizzazione viene determinato sulla base del computo metrico estimativo che sarà allegato al progetto esecutivo delle medesime.

ART. 5 – ESONERO DAL PAGAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

In virtù degli obblighi assunti in merito alle determinazioni di cui ai successivi articoli 18 -19 - 20 il Comune esonera la Ditta al pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

ART. 6 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti Art.li 2 e 3 entro un anno dal rilascio del permesso di costruire, ed a ultimarle entro tre anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete il Comune può revocare il suddetto permesso, previa diffida alla Ditta, come da disposizione di legge vigenti.

ART. 7 – OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti l'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., necessari ai costruendi edifici.

ART. 8 – VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare, sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed edificatorie, per assicurare la loro rispondenza ai progetti approvati, il rispetto di quanto riportato nella presente convenzione e la conformità a tutte le norme vigenti in materia. Quando siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali fissando i termini di ultimazione.

ART. 9 – CAUZIONE A GARANZIA

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché degli altri impegni assunti con la presente Convenzione, al momento della stipula della medesima, la Ditta costituisce polizza fidejussoria n. emessa da in data per la garanzia di € 550.000,00 quale cauzione nei modi di legge a garanzia dell'importo totale dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.

La sopra descritta fidejussione sarà ridotta dal Comune su richiesta della Ditta, sulla base degli stati di avanzamento dei lavori previsti, attestati dal Direttore dei Lavori.

Il Comune provvederà a svincolare definitivamente la fidejussione entro un mese dall'approvazione del collaudo.

ART. 10 – DIREZIONE DEI LAVORI

Tutti i lavori dovranno essere diretti e sorvegliati per conto della Ditta da un tecnico abilitato iscritto al competente ordine o collegio professionale, incaricato dalla Ditta, il quale ad ultimazione dei lavori dovrà dichiarare che gli stessi sono stati eseguiti conformemente al progetto approvato, a perfetta regola d'arte ed in conformità alle norme di legge vigenti.

ART. 11 – COLLAUDO

Il Comune sottopone a collaudo, anche in corso d'opera, tutte le opere di cui al precedente Art. 3; il collaudo finale sarà redatto non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e comunque dalla consegna di tutti i documenti necessari per il collaudo. Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'Ufficio a cura del Comune. La nomina del collaudatore è di competenza del Comune che si avvarrà degli uffici comunali. Il Comune si riserva la facoltà di procedere al collaudo in corso d'opera. Tutte le spese di collaudo, compreso il compenso al collaudatore, sono a carico della Ditta. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita al Foro di Padova. La Ditta provvederà a propria cura e spesa alla riparazione delle imperfezioni ed al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo o le determinazioni del Foro di Padova ove sia necessario, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvederà d'ufficio con addebito delle spese alla medesima mediante utilizzo della garanzia stabilita dall'Art. 9.

ART. 12 – MODALITA' DI ESECUZIONE

La Ditta s'impegna a realizzare le opere relative al nucleo P.E.E.P. in un unico stralcio di lavori. Varianti in corso d'opera potranno venir approvate solo mediante modifica degli elaborati

progettuali e della presente Convenzione, subordinatamente alle approvazioni richieste per legge.

ART. 13 – CONSEGNA E TRASFERIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta si impegna a trasferire al Comune le aree e le opere di cui alla presente Convenzione e a costituire le eventuali servitù entro novanta (90) giorni dalla data dei collaudi con esito favorevole, in tale occasione la Ditta fornirà i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- tipi di frazionamento con corretto classamento delle aree coerenti alle nuove destinazioni;
- certificato di attuale intestazione;
- copia del tipo di frazionamento;
- n. 2 copie degli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione (compresa copia su supporto magnetico formato files .dwg - .doc - .jpeg);
- quanto altro necessario per consentire il trasferimento di proprietà dei beni. Le documentazioni descritte ai punti e, f, g, dovranno essere depositate presso il Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Lavori Pubblici prima del trasferimento delle aree.

ART. 14 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire per gli interventi edilizi secondo le modalità stabilite dal Capo Secondo del D.P.R. 380/2001 e nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dalla Variante n. 1 al nucleo P.E.E.P., contestualmente al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Prima di procedere al rilascio del certificato di agibilità della prima singola costruzione dovrà essere stato approvato il certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

ART. 15 – TEMPI DI ATTUAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

La Ditta si impegna a presentare la richiesta di permesso di costruire degli edifici, da realizzare anche per stralci, corredata di tutta la documentazione prevista per legge per la costruzione degli stessi, entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

La Ditta si impegna altresì a realizzare sull'area oggetto del diritto di proprietà la costruzione di edifici da destinare esclusivamente ad abitazioni di tipo economico e popolare, aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al progetto edilizio che dovrà essere conforme alle vigenti leggi in materia, nonché al Piano Attuativo approvato agli atti del Comune.

ART. 16 – TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

La Ditta, come disciplinato dalla legislazione vigente, si impegna a dare inizio ai lavori di costruzione entro 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire ed al ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data di scadenza della data di inizio, comunque fatto salvo quanto specificatamente disposto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Il certificato di agibilità dei fabbricati verrà rilasciato solo a seguito di collaudo totale o parziale con esito favorevole delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto.

Gli edifici potranno essere realizzati anche per stralci: in tal caso, i termini di cui sopra saranno riferiti ad ogni singolo stralcio.

E' fatta salva la facoltà di concedere proroghe dei termini per l'ultimazione dei lavori in casi di comprovati motivi.

ART. 17 – DESTINATARI DEGLI IMPEGNI

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

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli di seguito indicati sono nulli per la quota eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

ART. 18 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

La ditta si impegna ad applicare un prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire che non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva, superare quello risultante secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge regionale 9 settembre 1999 n° 42. Con la precisazione che le spese generali saranno conteggiate nella misura del 13% (tredici per cento), l'utile di costruzione nella misura dello 10% (dieci per cento) e le spese promozionali nella misura del 5% (cinque per cento).

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al secondo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della medesima L.R. n. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

Saranno inoltre a carico degli acquirenti degli alloggi le spese notarili ed amministrative relativi ad eventuale contratto di mutuo, le spese notarili del contratto di cessione dell'alloggio, le spese di accatastamento e degli allacciamenti per l'erogazione dei servizi.

ART. 19 - VARIAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE

È consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il 1° settembre 2011 e la data del rogito notarile, a condizione che siano decorsi almeno due anni.

ART. 20 - AGGIORNAMENTO DEI PREZZI

In caso di cessione successiva alla prima (da ditta ad assegnatario), il prezzo degli alloggi, aggiornato in base all'indice ISTAT decorrente dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni	0%
- oltre 5 e fino a 10 anni	0,2% all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni	0,3% all'anno.

ART. 21 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione non potrà essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e sarà rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'articolo seguente superi il 5% riferito alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

ART. 22 - CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La ditta può vendere o locare gli alloggi realizzati sull'area oggetto della presente convenzione al prezzo stabilito dalla convenzione stessa, a soggetti che abbiano i requisiti indicati nel successivo articolo 23.

La verifica del possesso dei requisiti sarà effettuata dal Comune (o dalla Regione in presenza di eventuali finanziamenti agevolati), con le modalità previste dalla normativa regionale vigente e dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)".

La ditta si impegna a portare a conoscenza dei futuri acquirenti la presente convenzione, richiamando esplicitamente nell'atto i contenuti dei precedenti articoli 18, 19, 20 e 21. L'adempimento di tale obbligo dovrà risultare nell'atto di cessione di ogni unità immobiliare.

Prima dell'atto di compravendita degli alloggi agli acquirenti (che dovrà concludersi entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori), al fine del rilascio del Nulla Osta comunale, la ditta dovrà produrre al Comune per ciascun acquirente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà comprovante il possesso dei requisiti indicati nel successivo articolo 23.

Dopo la prima cessione dell'alloggio è vietata la locazione e la vendita successiva per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto.

Prima dei cinque anni la vendita o la locazione dell'alloggio potranno avvenire solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, previo comunque il rilascio di formale autorizzazione comunale con delibera di Giunta Comunale.

Per tutta la durata della presente convenzione, anche dopo la prima cessione, l'alloggio dovrà essere alienato a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel successivo articolo 23 che saranno accertati, solo per la prima cessione, dal competente ufficio comunale preposto e al prezzo calcolato secondo le modalità indicate nei precedenti articoli relativi alla determinazione e all'aggiornamento del corrispettivo per la cessione.

ART. 23 - REQUISITI SOGGETTIVI PER LA CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Tutti i trasferimenti in proprietà e la locazione potranno avvenire esclusivamente a favore dei soggetti che posseggano i seguenti requisiti:

- a) Cittadini italiani (ovvero ad essi equiparati ai sensi del D.P.C.M. 15.05.1987);
- b) Residenti o che svolgano attività lavorativa nel Comune di Selvazzano;
- c) Ex residenti che intendano ristabilire la propria residenza nel Comune di Selvazzano Dentro;
- d) Figli o genitori di residenti nel Comune di Selvazzano Dentro che necessitino di avvicinarsi per favorire l'assistenza reciproca;
- e) Gli appartenenti alle forze dell'ordine purché risiedano e prestino servizio nella provincia di Padova, ovvero risiedano nella provincia di Padova, ma prestino servizio in altra provincia della Regione del Veneto e la distanza tra la sede di servizio ed il comune di Selvazzano Dentro non superi, in quest'ultima ipotesi, i novanta chilometri.
- f) Non titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nell'ambito comunale. Non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione qualora il singolo alloggio sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare.
- g) Non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito nei Piani di Zona o a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro Ente Pubblico;
- h) Solamente per i beneficiari di mutui agevolati previsti dalle leggi statali e regionali, avere un reddito complessivo riferito all'intero nucleo familiare nei limiti fissati dalla normativa in vigore nel momento in cui tale requisito dovrà essere dimostrato.
- i) Per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi), i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati solamente da uno dei due futuri coniugi.
- j) Per i soggetti comunque titolari di reddito proprio, che intendono accedere alla proprietà o locazione dell'alloggio, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti o dichiarati dal soggetto medesimo.
- k) Il richiedente presenti un ISEE non superiore ad € 40.000,00.

Verrà predisposto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, un bando per la formazione di una graduatoria per la cessione degli alloggi, per consentire anche l'inserimento di nuclei familiari non rimasti assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), qualora

utilmente inseriti nelle graduatorie annuali definitive formate dal Comune di Selvazzano Dentro per l'assegnazione degli alloggi disponibili.

A seguito dell'emanazione del bando verranno esaminate le richieste presentate e formulata la graduatoria che dovrà essere trasmessa alla ditta in un tempo massimo di 3 (tre) mesi entro il rilascio del permesso di costruire degli edifici.

Qualora le cessioni non dovessero esaurire tutti gli alloggi disponibili entro i 6 (sei) mesi decorrenti dalla data della trasmissione della graduatoria, gli alloggi, potranno essere ceduti anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti previsti dal comma b) del presente articolo e senza tenere conto del limite di reddito di cui alla lettera K) sopra riportata..

Nell'ipotesi che, nello stesso periodo, non risultassero assegnati tutti gli alloggi l'Amministrazione Comunale si attiverà prima della scadenza semestrale a formalizzare, per una sola volta e nel tempo massimo di 3 mesi, un'ulteriore graduatoria che verrà trasmessa alla Ditta entro 30 giorni dall'espletamento della graduatoria stessa.

I requisiti sopra menzionati dovranno essere posseduti alla data certa dell'atto preliminare di acquisto, mentre per coloro che ne ottengono la locazione i requisiti dovranno essere posseduti alla data della stipula del contratto di locazione. Per alloggio idoneo si intende l'abitazione che non sia stata dichiarata igienicamente inadatta dall'autorità competente o composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) pari o superiore a quello dei componenti la famiglia, e comunque non inferiore a due vani. Per il rapporto nucleo/superficie si fa riferimento all'articolo 9 della Legge Regionale 2 aprile 1996 n. 10 (Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

ART. 24 - CLAUSOLE PER GLI ATTI DI CESSIONE E LOCAZIONE

In forza della cessione degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della ditta relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In ogni atto di trasferimento degli alloggi costruiti sull'area oggetto della presente convenzione, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 Codice Civile.

Copia autentica di ciascun atto comprendente le dette clausole dovrà essere inviato, dal pubblico ufficiale che riceve o autentica tali atti, al Comune entro 90 (novanta) giorni da ogni trasferimento.

Il locatore è tenuto ad inviare al Comune copia autentica del contratto di locazione regolarmente registrato entro 90 giorni dalla data di registrazione del contratto stesso.

È consentita la stipula di atti preliminari di compravendita: il relativo atto di cessione definitivo dovrà essere rogato entro 2 (due) anni dalla data di ultimazione dei lavori.

ART. 25 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Comune di Selvazzano Dentro ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati, successiva alla prima tra ditta e acquirente. Il soggetto acquirente che intende alienare o affittare il proprio alloggio dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata indirizzata al Comune o mediante consegna in doppio esemplare all'Ufficio Protocollo; nella comunicazione dovrà essere indicato il prezzo o il canone richiesto, determinati nel rispetto del precedente articolo 20.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dal Comune entro i trenta giorni seguenti il deposito della comunicazione firmata dal titolare dell'alloggio. Il diritto ricade su tutte le proposte di cessione successiva alla prima ma potrà essere esercitato dal Comune per il solo conseguimento di obiettivi sociali. Qualora il Comune intenda esercitare tale diritto, l'esercizio dovrà comunque concretizzarsi

nei successivi 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla scadenza dei trenta giorni seguenti la presentazione dell'istanza di cessione.

L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa solo nel caso in cui sia decorso infruttuosamente il primo termine dei trenta giorni e a patto che nell'istanza il titolare dell'alloggio abbia correttamente indicato il corrispettivo della cessione, o del canone di locazione, calcolato nel rispetto della procedura indicata al precedente articolo 20.

Gli atti di vendita e i contratti di locazione sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto.

ART. 26 - SANZIONI A CARICO DELLA DITTA INADEMPIENTE

Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative ai contratti in particolare di quelli concernenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, la ditta è tenuta a pagare il contributo di cui all'articolo 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché l'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'articolo 84 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, per il rilascio del permesso di costruire commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in diffinità.

In caso di inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione saranno poste a carico della ditta le seguenti sanzioni e penalità.

Fatta salva la facoltà di concedere proroghe dei termini per l'ultimazione dei lavori in casi di comprovati motivi, si stabilisce, in caso di mancato rispetto dei termini di ultimazione medesimi di cui all'articolo 6 la penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Per mancanza del rispetto dei termini di cui all'art. 13 della presente convenzione si applicherà la penale giornaliera di €. 100,00 (cento/00) per ogni giorno superiore al termine suddetto.

Tali importi dovranno essere versati al Comune alla ditta lottizzante a semplice richiesta del Comune e sono comunque garantiti all'interno della cauzione di cui all'art. 9 della presente Convenzione.

In caso di inosservanza dei criteri fissati per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi e di cessione degli alloggi stessi a prezzo superiore, a quello determinato con i criteri di cui alla presente convenzione, verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza.

Alla ditta, o avente causa, in caso di inosservanza dell'obbligo di fornire, su semplice richiesta del Comune, tutta la documentazione ritenuta necessaria ai fini del controllo del rispetto della presente convenzione verrà applicata la penalità di euro 100,00 (cento/00) per alloggio.

L'applicazione della pena pecuniaria deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea assegnazione del termine di trenta giorni entro i quali l'interessato può presentare le proprie deduzioni. L'eventuale ordine di pagamento della pena sarà emesso dal responsabile dell'Ufficio comunale preposto, nei successivi trenta giorni.

Il Comune si riserva la facoltà di accertare in qualsiasi momento il rispetto delle clausole della presente convenzione.

È facoltà del Comune di Selvazzano Dentro chiedere il recesso della presente convenzione qualora la ditta non rispetti una o più clausole contenute nel presente accordo, o vi sia una grave inosservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione anche se non espressamente richiamata dal presente articolo. La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea assegnazione di un congruo termine di tempo entro il quale la ditta dovrà presentare le proprie deduzioni.

Nel caso in cui la ditta intenda cedere i diritti e le obbligazioni sorte dalla firma della presente convenzione, questa potrà avvenire solo dopo l'assenso formale espresso dal Comune di Selvazzano Dentro. Ogni cessione prima di detto assenso è nulla di fatto e di diritto.

Restano ferme tutte le altre sanzioni vigenti in materia.

Art. 27 - DISPOSIZIONI FINALI E DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione vincola la ditta e gli aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 25 (venticinque) anni dalla data di stipulazione.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico della ditta che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali in materia di edilizia economica e popolare ed in particolare quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332 convertito dalla legge 29 ottobre 1993 n. 427 e dal D.P.R. 29 settembre n. 601, quelle previste dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 e dalla legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il Comune di Selvazzano Dentro rinuncia all'iscrizione della ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ART. 28 –REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

La ditta, inoltre, si impegna a provvedere a propria cura e spesa alla registrazione presso il competente ufficio registro e alla trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari del presente atto nonché dell'atto di cessione definitiva richiamato all'articolo 13, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 9 verrà totalmente svincolata solo a seguito di quanto riportato al precedente capoverso.

ART. 29 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Detta Convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la ditta diviene tale per il Comune di Selvazzano Dentro solo dopo che la stessa avrà ottenuto le approvazioni previste dalle normative vigenti. A tal fine la ditta si impegna a predisporre tutti gli atti necessari autorizzando fin d'ora tutte le successive volture occorrenti.

Richiesto, io Dott., ricevo il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, dandone lettura alle parti che lo approvano dichiarando che tutto quanto sopra è conforme alla loro volontà; inoltre rinunciano alla lettura degli allegati, di cui hanno già preso visione e, assieme a me, lo sottoscrivono in segno di accettazione.

IL COMUNE

Letto, confermato, sottoscritto

L'UFFICIALE ROGANTE

LA DITTA