



Comune di Piazza Armerina

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI
NEGLI AMBITI PEEP DEL COMUNE**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 28/10/2009

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI
NEGLI AMBITI PEEP DEL COMUNE**

Il Dirigente Settore Collettività e Territorio
Servizio Urbanistica
Dott. Ing. Mario Duminuco

INDICE

CAPITOLO I: MODALITA' DI INTERVENTO - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 1 <u>Aree residenziali e non residenziali</u>	pag. 3
Aree residenziali	pag. 3
Aree non residenziali	pag. 4
Definizione di superficie complessiva per la vendita/locazione	pag. 4

CAPITOLO II: PROCEDIMENTO

Art. 2 <u>Procedura di invito</u>	pag. 5
Bandi	pag. 5
Art. 3 <u>Procedura di istanza</u>	pag. 6
Domande	pag. 6
Requisiti	pag. 6
Autodichiarazione	pag. 8
Art. 4 <u>Procedimento di assegnazione e competenze</u>	pag. 8
Fasi, termini e pagamenti	pag. 8
I. Approvazione graduatoria	pag. 8
II. Prenotazione e cauzione	pag. 8
III. Progetto edilizio e opere di urbanizzazione	pag. 9
IV. Assegnazione e convenzione	pag. 9
V. Saldo	pag. 9
VI. Pagamenti diversificati	pag. 10
Obblighi delle imprese di costruzione	pag. 10
Art. 5 <u>Criteri per l'assegnazione di aree</u>	pag. 10
Aree residenziali	pag. 11
Aree non residenziali per attività pubbliche e private in diritto di superficie	pag. 12

CAPITOLO III: PREZZI E VINCOLI

Art. 6 <u>Prezzo per l'assegnazione di aree</u>	pag. 12
I. Costo area lotto	pag. 12
II. Costo aree opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 12

Art. 7 <u>Prezzo di vendita /locazione alloggi e servizi</u>	pag. 13
Art. 8 <u>Vincoli convenzionali - Statuti</u>	pag. 15
Art. 9 <u>Disposizioni finali</u>	pag. 17
APPENDICE	pag. 19
1. Costi a carico dei lotti edificabili	pag. 19
2. Determinazione dei costi	pag. 19
3. Criteri per la ripartizione dei costi	pag. 20
4. Aggiornamento dei costi	pag. 23
ELENCO ALLEGATI	pag. 24

CAPITOLO 1° : Modalità di intervento: Definizioni e Parametri

Articolo 1 – Aree residenziali e non residenziali

Il servizio Urbanistica individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati in Concessione Edilizia e ai quali devono essere coordinati i diversi progetti dei fabbricati residenziali ed i progetti dei fabbricati non residenziali.

Le caratteristiche tecniche costruttive e la tipologia di finitura degli alloggi e degli edifici non residenziali nei loro principi inderogabili sono quelli standard utilizzati dallo IACP di Enna; contestualmente alla Convenzione verrà di volta in volta approvato il Capitolato di ogni singolo intervento che nell'ambito delle previsioni del Capitolato di cui sopra definirà le specificazioni delle caratteristiche dell'intervento.

1/A - AREE RESIDENZIALI

Le aree residenziali, previa stipula di convenzione, vengono cedute in proprietà o diritto di superficie per il periodo di 99 anni rinnovabile.

Le aree in proprietà potranno essere cedute indivisamente a più soggetti i quali potranno anche acquistare il diritto di proprietà frazionato nelle sue componenti di “nuda proprietà” e “usufrutto”, fermo restando la necessità della esistenza in capo a tutti i soggetti acquirenti, dei requisiti di legge.

• CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Alloggi privi di contributo pubblico

Superficie utile massima per alloggio mq. 110, con 5 vani utili, più accessori, con possibilità di incremento fino a mq. 160 per nuclei familiari composti da più di 7 persone o da persone appartenenti a tre diverse generazioni, ai sensi del R.D. 28/4/1938 n. 1165 art. 48 modificato dall'art. 5 Legge 2/7/1949 n. 408 e successive modifiche e integrazioni.

Alloggi che usufruiscono di contributo pubblico ed Edilizia sovvenzionata – Legge Reg. 86(81 e successive modifiche ed integrazioni.

Superficie utile massima per alloggio mq. “110” in rapporto alla quale la “*Superficie non Residenziale (S.N.R.) e la Superficie destinata a Parcheggi (S.P.)*” non potranno superare il 45% ciascuna ai sensi degli Artt. 16 - 43 Legge 457 del 5/8/1978 - art. 6 D.M. LL.PP. 5/8/1994 e s.m.i..

Gli alloggi compresi nei programmi di edilizia sovvenzionata dovranno rispettare la normativa tecnica.

1/B - AREE NON RESIDENZIALI

Con atto di convenzione le aree non residenziali per servizi pubblici possono essere concesse in diritto di superficie a tempo indeterminato, quelle per servizi privati sono concesse in diritto di superficie per un periodo di 99 anni rinnovabile.

La realizzazione attrezzature e servizi può essere perseguita sia da soggetti pubblici che privati.

1/C - DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA/LOCAZIONE

Superfici residenziali (Art. 6 D.M. LL.PP. 5/8/1994)

La superficie complessiva residenziale, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita/locazione convenzionale, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C. = S.U. + 60\% (S.N.R. + S.P.)$$

S.U. = superficie utile abitabile. E' la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sginci, scale interne;

S.N.R. = superficie non residenziale:

- a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;
- b) di pertinenza condominiale: ingressi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.. al netto dei muri.

S.P. = superficie parcheggi privati: autorimesse e posti macchina comprensivi degli spazi di manovra.

Precisazioni

- ⇒ nella S.N.R. sono comprese tutte le cantine realizzate, comprese quelle interrato;
- ⇒ eventuali soffitte e sottotetti vengono conteggiati nella S.N.R. unicamente a partire da una altezza libera all'intradosso del solaio di copertura superiore a ml. 1,50;
- ⇒ per porticati si intendono le superfici coperte esclusi gli aggetti;
- ⇒ per volumi tecnici si intendono le superfici del vano scala comune all'organismo abitativo o interno all'alloggio, computato in proiezione ortogonale una sola volta, dei locali a motore ed ascensore, della cabina idrica ed elettrica e di altri locali similari;

⇒ gli spazi di manovra di autorimesse o posti macchina comprendono tutti gli spazi antistanti coperti escluse le rampe di accesso.

Superfici commerciali e per servizi (Art. 9 D.M. 10/05/77)

La superficie complessiva per destinazioni commerciali e per servizi, al solo fine della determinazione del prezzo di vendita/locazione convenzionale dell'immobile, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C. = S.N. + 60\% S.A.$$

S.N. = superficie netta: è la superficie dell'attività compresi i disimpegni e le attese.

S.A. = superficie accessoria: servizi igienici, depositi, archivi, porticati, volumi tecnici, logge e balconi, cantine, autorimesse con spazi di manovra e disimpegni condominiali, nonché altri locali similari.

CAPITOLO II

Procedimento

Articolo 2 – Procedura di invito

Bandi

Competenza. - E' di competenza del Dirigente del IV Settore – Collettività e Territorio – Servizio Urbanistica l'approvazione di bandi di assegnazione di Aree PEEP sulla base degli schemi allegati sotto le lettere F e G.

Il bando si intende approvato attraverso la firma del dirigente del settore e del servizio sopra indicato.

L'approvazione dei bandi speciali che potranno stabilire criteri diversi dagli ordinari per la realizzazione di complessi residenziali di particolare rilevanza è di competenza del "**Consiglio Comunale**", approvazione da effettuarsi attraverso apposito atto deliberativo. Nel caso di bandi speciali il "**Consiglio Comunale**" potrà nominare una Commissione di esperti per la formulazione

della graduatoria. Tale Commissione della consistenza di non più di n° 5 componenti, potrà essere formata sia da membri interni che esterni all'Amministrazione Comunale.

Contenuto. - I bandi contengono le categorie degli assegnatari, prescrizioni per la presentazione delle domande, elementi qualificativi dell'intervento, obblighi ed eventuali ulteriori dati utili.

I bandi sono pubblicati per almeno 10 giorni. Per l'assegnazione di lotti residuali, i bandi hanno validità per 12 mesi dalla pubblicazione.

Articolo 3 - Procedura di istanza

3/A - DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree PEEP devono essere presentate in carta semplice al Sindaco e depositate personalmente presso il Protocollo Generale del Comune nel periodo stabilito dal bando.

Le domande devono contenere tutti gli elementi prescritti dal bando e possono essere presentate da

- a) Singoli cittadini,
- b) Cooperative edilizie e loro Consorzi,
- c) Imprese di Costruzione,
- d) Enti Pubblici,
- e) Associazioni di Imprese.

"Il Consiglio Comunale" ha facoltà di riservare bandi a specifiche categorie di assegnatari.

La categoria "**cittadino singolo**" può richiedere lotti residenziali limitatamente a tipologie unifamiliari, fatta eccezione per gli ex proprietari di terreni espropriati per i quali vige l'obbligo di cui all'art.5 – Aree residenziali del presente regolamento.

Inoltre la Giunta, prima dell'approvazione dei bandi, ha facoltà di predeterminare i limiti di assegnabilità dei lotti alle singole categorie di richiedenti.

Requisiti

- Cooperative d'abitazione

- a) Regolarità dell'esercizio di impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Iscrizione al Registro Prefettizio;
- c) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A.;

- d) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative (art. 13 L. 59/'92) nel caso si debba usufruire di finanziamenti pubblici.

- Imprese di Costruzione

- a) Regolarità dell'Esercizio di Impresa (Iscrizione Camera di Commercio) e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Possesso dell'attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata per la categoria OG1 (o ad essa assimilata) e Classifica corrispondente all'importo complessivo dei lavori necessari per l'esecuzione del numero degli alloggi che si vogliono realizzare

oppure, in alternativa

- possesso dei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi prescritti dagli articoli 31 e 32 del Dpr n. 34/2000, determinati con riferimento alla categoria OG1 (o ad essa assimilata) ed all'importo dei lavori necessari per l'esecuzione del numero di alloggi che si vogliono realizzare;
- c) di non trovarsi in una delle situazioni previste in materia di esclusione dalle gare di appalto previste dal "*Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive aggiunte e modificazioni*";
- d) Iscrizione all'Albo delle Imprese Artigiane (se trattasi di impresa artigiana) con i requisiti previsti dalla precedente lettera b);
- e) Iscrizione al Registro Prefettizio per le di Imprese costituite in forma Cooperativa;

- Cittadini singoli e associati

- a) Cittadinanza Italiana o di Stato appartenente all'Unione Europea;
Cittadinanza di Stato Extracomunitario, purché con residenza in Italia da al meno 5 anni e con attività lavorativa stabile;
- b) Residenza, oppure attività lavorativa, nel Comune di Piazza Armerina;
Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Piazza Armerina;
- c) Mancanza in capo al richiedente e agli altri componenti del nucleo familiare di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Piazza Armerina.

Precisazioni relative ai requisiti

Alloggio adeguato

E' adeguata l'abitazione composta da un numero di vani, esclusa la cucina fino a 20 mq. e accessori (servizi, ingresso e disimpegno), pari al numero dei componenti il nucleo familiare; **non si considera adeguato l'alloggio** (o gli alloggi) di cui il richiedente ha la titolarità con terzi non appartenenti al nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio; eccezionali situazioni saranno valutate dall'UTC, previo sopralluogo.

Nucleo Familiare

Si intende la famiglia costituita dal richiedente, coniuge non legalmente separato, figli minori non emancipati, figli maggiori e parenti o affini effettivamente conviventi.

Sono, considerati nucleo familiare a se stante coloro che sono in procinto di coniugarsi (i nubendi che presentano le pubblicazioni matrimoniali), i conviventi e i single.

Reddito e finanziamenti

Il limite di reddito ed eventuali requisiti speciali sono previsti solo in funzione di finanziamento agevolato dello Stato o di altri Enti, cui è demandata la verifica degli stessi.

Attività di impresa

I richiedenti l'assegnazione di area o l'acquisto di un locale per attività di servizio devono essere in possesso dei requisiti imposti dalle norme speciali che disciplinano l'attività che si intende svolgere.

Imprese di Costruzione

Tutte le imprese che operano nei PEEP dovranno autodichiarare di avere ottemperato agli specifici obblighi contributivi contemplati nei contratti collettivi di lavoro.

Autodichiarazione

Presentazione e controllo

Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con atto a norma di legge (art. 4 Legge 04.01.'68 n° 15 e s.m.i.) che non sia antecedente di oltre tre mesi alla domanda di assegnazione, vendite o locazione anche successive. L'autodichiarazione che attesta il possesso dei requisiti deve essere allegata alla domanda di assegnazione.

I privati cittadini singoli o associati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare l'autodichiarazione al momento dell'assegnazione.

I soci di Cooperativa di abitazione e gli acquirenti da Imprese di Costruzione o Enti Privati dovranno possedere i requisiti soggettivi e presentare l'autodichiarazione entro la data di stipulazione della vendita, locazione **“o assegnazione”**.

L'Ufficio al quale è affidata la Responsabilità procedimentale può effettuare, rispettivamente prima dell'approvazione della graduatoria, dell'assegnazione dell'area, o della stipulazione di vendite e locazioni verifiche campione richiedendo i documenti necessari.

Nel caso di vendite o locazioni successive alla prima, l'acquirente dovrà dichiarare nell'atto pubblico il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.

Articolo 4 - Procedimento di assegnazione e competenze

Fasi, termini e pagamenti

I. Approvazione Graduatoria

La graduatoria dei prenotatari viene approvata con provvedimento del Dirigente del IV Settore Collettività e Territorio – Servizio Urbanistica. La Giunta Municipale prende atto del provvedimento.

Nel caso in cui la formulazione della graduatoria implichi elementi di valutazione discrezionali con riferimento ai bandi speciali di cui al precedente art. 2, l'approvazione sarà di competenza del **“Consiglio Comunale”**.

II. Prenotazione e Cauzione

A seguito della approvazione della graduatoria, L'Ufficio al quale è affidata la Responsabilità procedimentale, nel termine di 60 gg. comunica ai prenotatari con Raccomandata A/R la riserva del lotto e richiede il pagamento, anche a titolo di cauzione di un acconto, pari al 30% del costo del lotto, da effettuarsi nel termine di 60 gg. a pena di decadenza. Il termine di 60 gg. è prorogabile per altri 30 gg., dalla Giunta, per documentata impossibilità del prenotatario a provvedere tempestivamente al pagamento e in tal caso la somma dovuta verrà maggiorata degli interessi legali sul termine di effettiva dilazione. Nell'ipotesi di impossibilità oggettiva da parte del prenotatario, dovuta a cause a lui non imputabili o di forza maggiore, di adempiere all'obbligazione, la Giunta con apposito atto deliberativo potrà stabilire diversi tempi e modalità di pagamento della cauzione, in deroga alle sopracitate disposizioni. Nel caso il prenotatario rinunci dopo aver effettuato il versamento, verrà trattenuta la cauzione a titolo di penale salvo casi di comprovata forza maggiore che valuterà la Giunta. Gli interessi legali per il pagamento tardivo della cauzione non saranno restituiti in caso di rinuncia.

Qualora per i lotti dei terreni da assegnare non è stata ancora avviata o completata la procedura espropriativa per cui le aree non sono ancora nel pieno possesso dell'Amministrazione, il bando conterrà specificatamente la procedura per la prenotazione, riserva, conferma e saldo da parte del prenotatario del lotto assegnato, indicando allo scopo tutti gli elementi necessari (economici ed amministrativi) per il mantenimento della prenotazione stessa.

III. Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il prenotatario del lotto entro **12 mesi** dalla comunicazione della riserva del lotto di cui al punto II dovrà presentare il progetto dell'edificio e il capitolato descrittivo delle opere. Il frazionamento dei lotti edificabili, verrà predisposto a cura e spese del prenotatario prima dell'atto deliberativo di assegnazione e dovrà essere approvato dall'U.T.E. prima della stipula della convenzione. **Esclusivamente per i soggetti beneficiari di finanziamenti pubblici è consentita proroga annuale al termine perentorio sopra indicato qualora il soggetto beneficiario dimostri l'impossibilità ad adempiere a quanto richiesto dall'Amministrazione per sopravvenuti impedimenti di carattere burocratico da addebitarsi agli Enti pubblici destinatari delle richieste di finanziamento. Tale proroga, di durata annuale, dovrà essere richiesta almeno 60 giorni prima della scadenza del suddetto termine, pena la nullità del provvedimento di prenotazione.**

Se il bando non prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, i prenotatari dovranno costituire un Consorzio obbligatoriamente entro 3 mesi dall'invio della comunicazione di cui al punto II.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Lavori Pubblici prima della stipulazione delle singole convenzioni di assegnazione dell'area ed entro 3 mesi dalla costituzione del Consorzio.

Il prenotatario decade dal diritto all'assegnazione qualora non provveda, entro i termini stabiliti dal presente articolo, alla costituzione o adesione al Consorzio ovvero alla presentazione dei progetti di concessione per gli edifici.

Qualora il numero dei prenotatari risulti insufficiente al numero dei lotti contigui appartenenti allo stesso comparto ed individuati dal Bando, l'ufficio tecnico comunale, di concerto con il Consorzio, assegnerà i lotti più idonei alla realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione.

IV. Assegnazione e Convenzione

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, la Giunta, su proposta dell'Ufficio al quale è affidata la Responsabilità procedimentale, delibera l'assegnazione del lotto e il relativo schema di convenzione secondo i testi tipo allegati al presente Regolamento alle lettere A - B - C, nonché secondo le convenzioni speciali in conformità ai bandi e le specifiche convenzioni fornite da I.A.C.P. ed Enti somministratori di Servizi Pubblici quali ENEL - TELECOM - ITALPOSTE - ENI Gas ecc..

Per particolari motivi d'urgenza la Giunta può rinviare a successiva delibera l'approvazione della convenzione.

V. Saldo

Il Saldo in unica soluzione deve essere corrisposto prima della stipula della convenzione da effettuarsi entro 2 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipula comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento della cauzione, salva la facoltà di richiedere eventuali maggiori danni subiti dall'Amministrazione.

VI. Pagamenti diversificati

I termini e le modalità di versamento della cauzione ed il saldo potranno essere derogati con delibera di Giunta in favore di IACP, Enti Pubblici, Cooperative di abitazione a proprietà indivisa e **cooperative d'abitazione a proprietà divisa**, di Enti Privati con finalità sociale.

Inoltre la Giunta con apposita delibera potrà decidere diverse modalità di pagamento dei corrispettivi per l'assegnazione delle aree secondo quanto previsto dall'art. 35, comma 12, l. 865/1971, come modificato dall'art. 3, comma 63 della l. 662/1996.

Obblighi delle imprese di costruzione e delle cooperative di abitazione

L'impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza, mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari. Copia dei manifesti dovrà essere affissa all'Albo Comunale.

Nel caso di eccedenza di domande, rispetto alla disponibilità per le aree residenziali, l'impresa o la cooperativa dovrà rispettare il seguente ordine di priorità nella cessione degli alloggi:

- 1) ex proprietari di terreni espropriati, in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, limitatamente ad un alloggio;
- 2) sfrattati in possesso di titolo esecutivo **e possesso dei requisiti**;
- 3) nuclei familiari in ragione del numero di componenti.

Per le aree non residenziali l'ordine di priorità è quello elencato al punto 5B.

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

Articolo 5 - Criteri per l'assegnazione di aree

Aree residenziali

Ordine di priorità

Le graduatorie di assegnazione verranno formate secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) Istituto Autonomo Case Popolari;
- 2) Enti Pubblici territoriali che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale di cui alla legge 167/62 per la totalità dell'intervento richiesto;
- 3) Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
- 4) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
- 5) Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;
- 6) Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
- 7) Cooperative d'abitazione e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
- 8) Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici;
- 9) Cittadini singoli (limitatamente a un lotto e a case unifamiliari) o associati.

Si precisa che gli ex proprietari dei terreni espropriati (o eventualmente ancora proprietari ma da espropriare), nel caso in cui siano in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e limitatamente ad un alloggio, hanno diritto di riserva all'interno del lotto assegnato ai soggetti di cui ai punti 3), 4), 5), 6), 7), 8) e 9), **come previsto dalla Legge 136/99 art. 7, comma 4.**

Relativamente ai soggetti di cui ai punti 5) ed 8), qualora l'iter espropriativo da parte dell'Amministrazione non è stato ancora avviato o non si è concluso, gli stessi avranno diritto di

precedenza nei confronti degli altri soggetti appartenenti agli stessi punti 5) ed 8), **come previsto dalla Legge 136/99 art. 7, comma 4**, limitatamente ad un lotto o ad un corpo di fabbrica (così come indicato negli specifici bandi), qualora dimostrino di essere proprietarie dello stesso lotto o dell'area di sedime del copro di fabbrica, fatte comunque salve le condizioni di cui all'art. 4, paragrafo "Obblighi delle imprese di costruzione e delle cooperative di abitazione". A parità di condizione, fatti Salvi i diritti di proprietà sopra indicati, saranno privilegiate le imprese che posseggono l'iscrizione SOA più elevata nella categoria richiesta.

Priorità in caso di eccedenza di domande

I) Cat. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8:

Va data priorità alle ditte con sede sociale in ambito comunale, poi provinciale.

Per ciascuna categoria potrà essere proposta al Comune una soluzione concordata, fra tutti i richiedenti, formalizzata con impegno irrevocabile garantito dalla cauzione.

In mancanza di accordo fra i richiedenti più lotti, si procederà a sorteggio pubblico da parte dell'Ufficio previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. non meno di 8 gg. prima.

In questo caso ad ogni richiedente, ad esclusione dell'I.A.C.P. al quale sarà garantita l'assegnazione adeguata alla richiesta, (inclusendo cooperative e imprese con finanziamenti pubblici e successivamente – se ancora presenti lotti disponibili – cooperative e imprese senza finanziamenti pubblici) non potrà essere assegnato più di un lotto o corpo di fabbrica, così come specificatamente indicato dal bando specifico, indipendentemente dal numero dei lotti richiesti.

II) Cat. 9

l'area o l'alloggio sono assegnati con priorità in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare. In caso di parità l'Ufficio procederà a sorteggio previo avviso a tutti gli interessati per Raccomandata A.R. almeno 8 gg. prima.

Precisazioni:

- ⇒ la graduatoria viene formulata privilegiando le ditte locali rispetto alle ditte fuori provincia, poi, all'interno delle varie categorie che formano la graduatoria (cooperative e imprese) vengono privilegiate quelle ditte che richiedono un solo lotto o copro di fabbrica; si rimanda comunque ai bandi specifici l'individuazione dei lotti o dei corpi di fabbrica che saranno oggetto di assegnazione;
- ⇒ per tipologie edilizie dove è prevista la realizzazione unitaria del fabbricato (case a schiera, case abbinate, ecc.), la precedenza in graduatoria per i richiedenti un solo lotto si intende riferita alla richiesta di un lotto unitario;

Aree non residenziali per attività pubbliche e private in diritto di superficie

Le graduatorie di assegnazione verranno formate secondo la seguente successione di categoria:

- 1) richiedenti l'area per servizi pubblici;
- 2) richiedenti l'area per attività culturali-sportive-religiose;
- 4) richiedenti l'area per ambulatori medici;
- 5) richiedenti l'area per attività commerciali e artigianato di servizio;
- 6) richiedenti l'area per uffici.

In caso di parità si procederà a sorteggio secondo le modalità del precedente punto.

CAPITOLO III

Prezzi e vincoli

Articolo 6 – Prezzo per l'assegnazione di aree

Il prezzo per l'assegnazione delle aree PEEP è determinato dalla somma dei costi delle aree espropriate, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I. Costo area lotto

Il costo della superficie Fondiaria del lotto è determinato come costo medio di esproprio finale riferito all'intero Comparto, maggiorando i lotti in diritto di proprietà rispetto a quelli in diritto di superficie in modo tale che il rapporto tra i due sia pari a 1,5.

Dalla data degli atti di acquisizione fino alla data della comunicazione di riserva del lotto, il costo del terreno viene aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

II. Costo aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria è ripartito in rapporto alla Superficie Complessiva (S.C.) e alla Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima costruibile. Viene applicato un correttivo per aumentare il costo dei lotti di tipologia estensiva rispetto a quelli di tipologia intensiva in modo tale che il rapporto tra i due sia pari a 1,2.

Il costo delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria è ripartito proporzionalmente alle quote dovute in base alle tabelle parametriche.

Nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno del Comparto dovrà essere versato il contributo di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle parametriche.

L'aggiornamento dei costi delle urbanizzazioni verrà effettuato con le stesse modalità di cui al punto precedente.

*Le modalità di calcolo per la determinazione del prezzo di assegnazione delle aree sono dettagliatamente descritte in **Appendice**.*

Articolo 7 – Prezzo di vendita / locazione alloggi e servizi

Gli immobili, conseguita l'abitabilità, potranno essere alienati o locati alle seguenti condizioni.

Oltre a quanto di seguito stabilito, nessuna provvigione o compenso per mediazione, rimborso spese o altro, potrà essere richiesto da cooperative d'abitazione, imprese di costruzione, loro rappresentanti o incaricati, agli acquirenti degli immobili.

Vendita

Il prezzo di vendita degli immobili (P1) è determinato sommando la quota parte del costo del terreno e delle opere di urbanizzazione (ripartite in base alla S.C. e S.U.L.), il costo della superficie Fondiaria (che è il costo medio definitivo di acquisizione del Comparto) e il costo di costruzione.

Al costo di costruzione possono essere apportate ulteriori maggiorazioni quali:

- 5% per strutture antisismiche di nuove costruzioni;
- 10% per strutture antisismiche in interventi di recupero edilizio;
- 2% per condomini con alloggi di S.U. fino a mq. 75, compresi fra il 25 - 50% del totale alloggi;
- 4% per condomini con alloggi di S.U. fino a 75 mq. per una quota superiore al 50% del totale alloggi.

Il costo di costruzione complessivo potrà essere ulteriormente maggiorato fino ad un massimo del 21,5% per oneri finanziari e vari.

Precisazioni

⇒ Gli oneri finanziari e vari sono riferiti a spese tecniche (progettazione generale, pratiche catastali), prospezioni geognostiche, spese generali, spese promozionali e commerciali, oneri di finanziamento, ecc; a dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di concessione edilizia, l'assegnatario dovrà depositare al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di concessione edilizia e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei minimi di tariffa professionale;

⇒ per tipologie condominiali, fermo restando il prezzo globale dell'edificio, è possibile una variazione dei prezzi dei singoli alloggi, in rapporto alle caratteristiche, all'esposizione e all'ubicazione di ogni unità;

⇒ il calcolo di ripartizione dei costi dei terreni urbanizzati (aree ed opere) viene eseguito dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica secondo le modalità riportate in appendice;

⇒ non sono comprese nel prezzo di convenzione le varianti progettuali finalizzate all'adeguamento dell'immobile a esigenze soggettive, l'IVA, l'attivazione delle pubbliche utenze, gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione nel possesso dell'immobile, l'atto di compravendita;

⇒ non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato a richiesta dell'acquirente/socio che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

Locazione

Il canone di locazione degli immobili residenziali non può superare il 4,5% del prezzo di vendita; quello per immobili non residenziali, l'8%.

Aggiornamento prezzi

Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido fino alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della Vita secondo la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P1 = prezzo di vendita iniziale alla data di ultimazione dei lavori;

P2 = prezzo di vendita aggiornato;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il Canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

Vetustà e manutenzione

Il prezzo di vendita dell'immobile è diminuito in relazione alla vetustà a partire dalla data di ultimazione lavori.

Tra il decimo e il ventesimo anno il prezzo (P2) diminuisce della percentuale annuale dello 0,5%.

Successivamente al ventesimo anno la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà decisa caso per caso tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

Costo di costruzione

Il limite massimo del costo di costruzione è quello stabilito dai relativi decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici ed è determinato, in prima applicazione, in relazione al Decreto 23 luglio 1998. Esso viene aggiornato su successive basi semestrali in relazione all'indice ISTAT nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

- Edilizia residenziale sovvenzionata (nuova edificazione) = costo totale **€784,50/mq.;**
- Recupero primario = costo totale **€570,64/mq.;**
- Recupero secondario = costo totale **€277,85/mq.;**
- Edilizia residenziale convenzionata-agevolata (nuova edificazione) = costo totale **€806,71/mq.;**

In fase di convenzione, per fabbricati non residenziali destinati a servizi pubblici specialistici potranno essere riconosciuti i costi reali di impianti e particolari finiture che si rendano necessari all'effettivo esercizio del servizio.

Il costo di costruzione potrà essere rivisto dalla Giunta, con atto deliberativo in relazione all'andamento dei costi generali.

Articolo 8 – Vincoli convenzionali, statuti

Vincoli

Le convenzioni per le nuove aree in proprietà saranno valide per un periodo di tempo compreso tra 60 e 99 anni (l. 865/71) a decorrere dall'abitabilità dei costruendi fabbricati e corrispondente alla durata dei vincoli sottoriportati.

I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, regolati dall'art. 35 Legge 865/'71 e successive modificazioni (l. 179/'92, 549/'95, 662/'96), restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio:

- 1) per 10 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato, a chi è in possesso dei requisiti soggettivi;
- 2) da 10 a 20 anni dall'abitabilità è consentita a prezzo convenzionato a chiunque;
- 3) dopo 20 anni dall'abitabilità è consentita senza alcun vincolo cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

Le convenzioni, già stipulate per aree in proprietà, possono essere adeguate ai vincoli sopra elencati, meno restrittivi dei precedenti; inoltre possono essere modificate per convertire il diritto di superficie in proprietà a norma di legge (in entrambi i casi la facoltà può essere esercitata solo previo pagamento del prezzo determinato per legge; Cfr. Art. 23 Legge 179/1992 - art. 3 c 75 - 77 Legge 549/1995 come integrati dall'art. 3 commi 60-61 della l. 662/'96). In questo caso lo schema di convenzione da adottare sia per le aree residenziali che per quelle non residenziali, sarà identico a quello delle nuove aree in proprietà (allegato "A" del presente Regolamento) limitatamente alle sole norme che vengono modificate; il periodo di validità di tale convenzione, ai sensi del comma 78 bis, art. 3, legge 549/'95, introdotto dal comma 60, art. 3, legge 662/'96, sarà pari a 30 anni dalla data della sua stipulazione, diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale (in superficie o in proprietà) e quella di stipulazione della nuova convenzione. Come per le nuove aree in proprietà, la durata dei vincoli convenzionali sarà di 20 anni a decorrere dalla data di abitabilità del fabbricato, per cui potrà non corrispondere con il periodo di validità della convenzione in rapporto al tempo che intercorre fra la sua stipulazione e l'abitabilità del fabbricato; in questi casi il periodo di validità della convenzione sarà ridotto in maniera tale da coincidere con la durata dei vincoli.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione e dovranno essere completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori, fatti salvi diversi tempi fissati nei programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata; a garanzia dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, dovrà essere presentata garanzia fidejussoria prima della firma della convenzione per un importo pari a 1/100 del prezzo di vendita degli edifici da realizzare, con un minimo di Euro 2.500, da incamerarsi in caso di inosservanza; sono esenti da tale fidejussione gli interventi di opere pubbliche e di edilizia sovvenzionata realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti (Enti pubblici, IACP, ENEL, TELECOM, ENTE POSTE, ecc.).

Il dirigente di Settore, in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze.

E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata a pena di decadenza e incameramento della cauzione.

Vincoli relativi all'edilizia agevolata

Gli alloggi che usufruiscono di contributo agevolato (riguardo i quali, requisiti e norme vengono stabiliti dagli Enti erogatori) non possono essere alienati o locati nei primi 5 anni dall'acquisto, salvo casi particolari e previa autorizzazione regionale.

Opere di urbanizzazione, convenzione e statuto

Nei casi in cui le urbanizzazioni vengano eseguite a cure e spese di un Consorzio fra gli assegnatari (Art. 35 c. 8 Legge 865/1971), lo Statuto del Consorzio (indipendentemente dal rapporto lotti disponibili/lotti assegnati) e lo schema di convenzione fra Consorzio e Comune, che regoli l'esecuzione e il controllo delle opere, dovranno essere approvati dalla Giunta in base agli allegati "D" ed "E" al Regolamento. La Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata prima delle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili.

Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto o di suoi stralci attuativi, il Consorzio provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Consorzio recuperare dagli assegnatari mancanti gli importi

aggiornati delle quote anticipate. A collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, nel caso non fossero ancora stati assegnati tutti i lotti, il Comune provvederà ad anticipare il dovuto tramite il fondo di rotazione del PEEP che verrà istituito entro trenta giorni dall'approvazione del presente Regolamento.

Articolo 9 – Disposizioni finali

Dalla data di esecutività della delibera di approvazione, il Regolamento diventa applicabile in tutti i Comparti PEEP Comunali secondo le seguenti modalità:

- 1) per le aree edificabili che fanno riferimento a bandi già emanati, non ancora assegnate definitivamente attraverso l'approvazione dello schema di Convenzione, l'assegnazione verrà conclusa in applicazione del presente Regolamento eccetto che per la ripartizione dei costi delle aree e delle OO.UU.;
- 2) per i comparti PEEP già in corso di realizzazione prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento rimangono efficaci le assegnazioni già effettuate.

Precisazioni

Si intendono OO.UU le Opere di Urbanizzazione; U1 le opere di urbanizzazione primaria; U2 le opere di urbanizzazione secondaria

APPENDICE

PREZZO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

1. Costi a carico dei lotti edificabili

Il prezzo per l'assegnazione delle aree residenziali in diritto di proprietà o di superficie e delle aree non residenziali destinate ad attività private in diritto di superficie è determinato in misura pari alla quota parte del costo finale di acquisizione dell'area del Comparto PEEP ($C_l + C_{a1} + C_{a2}$), maggiorato della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria (C_{u1}) e delle opere di urbanizzazione secondaria (C_{u2}), in base all'art. 35 della legge n° 865/71 e s.m.i.

Il prezzo per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree non residenziali destinate ad attività pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti è determinato in misura pari alla quota parte del costo finale di acquisizione dell'area del Comparto PEEP (C_{a2}), in base all'art. 9 della legge n° 10/77; inoltre, essendo tali attività pubbliche o di interesse generale comprese all'interno di zone di Espansione, l'assegnazione delle relative aree comprenderà anche il pagamento della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria ($C_{a1} + C_{u1}$), al fine di non gravare gli altri lotti edificabili di urbanizzazioni che non sono di loro pertinenza.

Il prezzo per l'assegnazione in superficie è indipendente dalla durata temporale della concessione (99 anni, tempo indeterminato).

Ai sensi del comma 10, art. 35 legge n° 865/1971, come integrato dalla legge n° 662/96, il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione a favore degli Enti Pubblici istituzionalmente operanti del settore dell'edilizia economica e popolare e delle Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa che costruiscono alloggi da dare in locazione, possono essere determinati con particolari condizioni in deroga alle presenti disposizioni.

2. Determinazione dei costi

Per stabilire il costo finale di acquisizione dell'area del Comparto PEEP ($C_l + C_{a1} + C_{a2}$) si fa riferimento all'importo del decreto di esproprio o dell'atto di compravendita col quale il Comune è entrato in possesso dell'intera superficie di intervento; dalla data di tali atti il costo di acquisizione viene aggiornato alla data della comunicazione di riserva del lotto, in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita; il costo complessivo aggiornato dell'area viene poi ripartito con le modalità di seguito descritte.

Il costo reale delle opere di urbanizzazione primaria (C_{u1}), nel caso in cui siano state realizzate a cura e spese del Comune (nel caso di realizzazione delle opere a carico dell'assegnatario il prezzo per l'assegnazione non comprende la U_1), viene calcolato aggiornando il costo delle opere in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita, dalla data del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere (che riporta l'importo definitivo delle opere), o dalla data in cui il Comune ha sostenuto le spese per parziali realizzazioni di opere, fino alla data della comunicazione di riserva del lotto; il costo complessivo aggiornato della U_1 , viene poi ripartito con le modalità di seguito descritte.

Il costo reale delle opere di urbanizzazione secondaria (C_{u2}), se presenti all'interno del Comparto PEEP e realizzate a cura e spese del Comune, viene calcolato con le stesse modalità delle opere di U_1 sopracitate; quando le opere di U_2 non sono presenti nel Comparto o non sono di competenza dello stesso, è a carico del Comparto PEEP il contributo di U_2 previsto dalle tabelle parametriche vigenti in rapporto alle funzioni insediate, calcolato sulla S.U./S.n. massima costruibile di ciascun intervento, con la riduzione all'80% del contributo per gli alloggi condominiali che non superano i mq. 105 di S.U..

3. Criteri per la ripartizione dei costi

Quando l'assegnazione avviene ad opere di urbanizzazione realizzate, il prezzo di vendita dei lotti sarà così composto in rapporto ai costi dovuti di cui al precedente punto n° 1:

$$P = Cl + C_{a1} + C_{u1} + C_{a2} + C_{u2}$$

dove:

P	=	prezzo di vendita del lotto;
Cl	=	costo della superficie fondiaria in diritto di proprietà o di superficie;
C_{a1}	=	quota del costo dell'area su cui insistono le U_1 ;
C_{u1}	=	quota del costo di realizzazione dell'opera di U_1 ;
C_{a2}	=	quota del costo dell'area su cui insistono le U_2 ;
C_{u2}	=	quota del costo di realizzazione dell'opera di U_2 ;
C_{a2} e C_{u2}	=	potranno essere sostituite dall'onere di U_2 calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti.

Se la realizzazione delle opere di urbanizzazione è a carico del Consorzio, il prezzo di vendita dei lotti al momento dell'assegnazione sarà così composto, sempre in rapporto ai costi dovuti di cui al precedente punto n° 1:

$$P = Cl + Ca_1 + Ca_2$$

La voce Ca_2 non sarà presente se non ci sono nel Comparto opere di U_2 o sono assunte in carico al Comune o a Enti Pubblici.

Il costo della superficie fondiaria (Cl) è calcolato dividendo il costo finale di acquisizione dell'area del Comparto per la superficie territoriale;

tale valore medio è "corretto" per i lotti residenziali in maniera tale che il rapporto fra il costo (Cl)/mq. delle aree in proprietà e di quelle in superficie, sia pari a 1,5:

$$\frac{\text{costo/mq. sup. fond. in diritto di proprietà}}{\text{costo/mq. sup. fond. in diritto di superficie}} = 1,5$$

Per ottenere questo risultato indipendentemente dalla quantità di lotti in proprietà e in superficie all'interno del Comparto si applicano le seguenti formule:

Lotto in proprietà

$$Cl = \frac{\text{Costo Totale } Cl}{(\text{S.F. Tot. in P.} \times 0,6) + (\text{S.F. Tot. in S.} \times 0,4)} \times 0,6 \times \text{S.F. lotto};$$

Lotto in superficie

$$Cl = \frac{\text{Costo Totale } Cl}{(\text{S.F. Tot. in P.} \times 0,6) + (\text{S.F. Tot. in S.} \times 0,4)} \times 0,4 \times \text{S.F. lotto};$$

La comparazione così ottenuta fra il costo Cl dei lotti concessi in superficie e quelli ceduti in proprietà dovrà comunque garantire il rispetto del comma 12 dell'art. 35 legge n° 865/'71 come modificato dalla legge n° 662/'96 (Cl in superficie non superiore al 60% del Cl in proprietà riferito alla capacità edificatoria).

Nel caso le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate direttamente dal Comune, il costo di realizzazione delle opere (C_{u1}) e delle aree su cui insistono (Ca_1) viene ripartito tra i lotti edificabili residenziali e non residenziali, in base alla S.C. e S.U.L. massima costruibile di ciascun lotto.

Analogamente, nel caso in cui le U_1 vengano realizzate direttamente dagli assegnatari riuniti in Consorzio, il costo totale delle opere di U_1 comprese le superfici su cui insistono sarà ripartito fra i consorziati proporzionalmente alla S.C. e S.U.L. massima costruibile di ciascuno.

Nel caso in cui nel Comparto siano presenti tipologie residenziali estensive (fabbricati unifamiliari singoli, abbinati e a schiera, compresi i fabbricati bifamiliari e trifamiliari), viene applicato un correttivo che consenta di ricaricare tali tipologie rispetto a quelle intensive (edifici condominiali, in linea, a palazzina, a torre, ecc.), in quanto le tipologie residenziali estensive creano aumento della rete stradale e quindi dei costi di urbanizzazione.

Il correttivo verrà applicato in maniera tale che il rapporto fra il costo $(C_{a1} + C_{u1})/mq.$ Sc. delle aree residenziali a tipologia estensiva e quelle a tipologia intensiva sia pari a 1,2.

Tale risultato sarà ottenuto applicando le seguenti formule:

Lotto intensivo

$$C_{a1} + C_{u1} = \frac{\text{Costo totale } C_{a1} + C_{u1}}{\text{S.C. Tot. intensivi} \times \frac{1}{2,2} + \text{S.C. Tot. estensivi} \times \frac{1,2}{2,2}} \times \frac{1}{2,2} \times \text{S.C. lotto}$$

Lotto estensivo

$$C_{a1} + C_{u1} = \frac{\text{Costo totale } C_{a1} + C_{u1}}{\text{S.C. Tot. intensivi} \times \frac{1}{2,2} + \text{S.C. Tot. estensivi} \times \frac{1,2}{2,2}} \times \frac{1,2}{2,2} \times \text{S.C. lotto}$$

Nel caso in cui all'interno del Comparto non siano presenti opere di U_2 , gli assegnatari verseranno gli importi calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti di cui al precedente punto 2, come contributo di U_2 .

Se all'interno del Comparto è presente un'opera di U_2 che non compete al Comparto questa è individuata nella tavola di progetto insieme ad una parte di urbanizzazioni di pertinenza, che sono a carico del Comune.

Agli assegnatari spetta, analogamente al caso precedente, il versamento degli oneri di U_2 calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti.

Se all'interno del Comparto è presente un'opera di U_2 che il Consorzio realizza direttamente in quanto di pertinenza del Comparto, il costo delle aree individuate graficamente nel progetto (C_{a2}) e delle relative opere (C_{u2}) sarà tutto a carico dei consorziati assegnatari dei lotti edificabili anche se maggiore del dovuto tabellare e verrà fra loro ripartito proporzionalmente alle quote che ciascuno avrebbe dovuto versare in base alle tabelle parametriche.

Se l'importo a carico di ciascun consorzio risulterà inferiore al dovuto tabellare dovrà essere versata la differenza come onere di U_2 .

4. Aggiornamento dei costi

Nel caso in cui siano stati emanati bandi pubblici che informano la cittadinanza della disponibilità di lotti edificabili coi relativi prezzi di assegnazione, questi saranno aggiornati in base all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita fino alla data della comunicazione di riserva dei lotti.

Per i Comparti PEEP in via di esaurimento, quando siano trascorsi non meno di 5 anni compiuti dalla data di emissione del 1° bando di assegnazione di aree sia residenziali che non residenziali (o in mancanza di questo, dalla data della deliberazione della 1ª assegnazione) l'aggiornamento dei prezzi di cui ai commi precedenti si blocca alla scadenza del 5° anno compiuto oppure, nel caso di bandi già emanati successivi al 5° anno, alla data dell'ultimo bando emesso (indipendentemente dal tipo o dai tipi edilizi contemplati nel bando) o, se successiva al bando, dell'ultima assegnazione avvenuta in ordine di tempo.

E' compito della Giunta Comunale definire, di volta in volta, i Comparti da considerarsi in via di esaurimento, per i quali ricorrono le condizioni di cui sopra.

Il blocco dell'aggiornamento dei prezzi vale per un periodo di 5 anni dalla data in cui il Comparto PEEP viene dichiarato in via di esaurimento, dopo di che i prezzi di assegnazione delle aree ricominciano ad essere aggiornati con le stesse modalità di cui al primo paragrafo del presente punto.

ALLEGATI

- A • Schema tipo di Convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali
- B • Schema tipo di Convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree residenziali
- C • Schema tipo di Convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree non residenziali
- D • Schema tipo dello Statuto del Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- E • Schema tipo di Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- F • Schema tipo di bando per l'assegnazione di aree PEEP residenziali
- G • Schema tipo di bando per l'assegnazione di aree PEEP non residenziali

Allegato A



Comune di Piazza Armerina

ALLEGATO “A” Al Regolamento per l’assegnazione di aree edificabili negli ambiti PEEP del Comune

SCHEMA TIPO CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE RESIDENZIALI

CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA FABBRICABILE

NEL COMPARTO PEEP COMUNALE C/____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____ (200_) il giorno _____ del mese di _____ in Piazza Armerina, nella Palazzo Municipale, Atrio Fundrò n.1.

Innanzi a me _____ Segretario Generale del Comune di Piazza Armerina sono personalmente comparsi, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e col mio consenso, i Signori

_____ Dirigente del IV Settore Collettività e Territorio – Servizio Urbanistica il quale dichiara di intervenire a questo atto non in proprio, ma nella sua detta veste, in nome e per conto dell'Ente che rappresenta (codice fiscale n.) per dare esecuzione alle deliberazioni consiliari di cui in prosieguo;

il Sig. _____

che dichiara di agire in proprio/ il quale dichiara di intervenire a questo atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di _____.

I comparanti, della cui identità personale io Segretario sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- che la parte acquirente, in possesso dei prescritti requisiti di cui al vigente Regolamento PEEP, ha presentato a questo Comune istanza per ottenere in proprietà un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale, compreso nel piano di zona formulato ai sensi della legge 18.04.'62 n. 167 e successive modifiche, nonchè della legge 22.10.'71 n° 865;
- che la cessione dell'area è stata deliberata dalla Giunta Municipale con delibera n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;
- che la ditta acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Regolamento comunale di assegnazione delle aree PEEP, cui il presente contratto fa espresso riferimento, approvato con delibera consiliare n° del e delle disposizioni di cui all'art. 35 della legge n. 865 del 1971

come modificato dall'art. 23 della Legge n° 179/1992; per le Imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della legge n° 457/'78.

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

01 -

Il Comune di Piazza Armerina, come sopra rappresentato, vende a _____
che acquista/no la piena proprietà (oppure la nuda proprietà e l'usufrutto), di un appezzamento di terreno fabbricabile
posto in Piazza Armerina, località _____ lotto n° _____ distinto al Catasto Terreni di Piazza Armerina al
foglio n° _____ particella/e n° _____
avente la superficie complessiva di mq. _____,
confinante a Nord con _____;
confinante a Est con _____;
confinante a Sud con _____;
confinante a Ovest con _____;
per la costruzione di n° _____ alloggi/o di tipo economico e popolare (e di eventuali n° negozi/attività) in
un fabbricato di tipologia S.C. max = mq. (volume lordo abitabile max = mc.).
Per la parte tecnica le parti fanno rinvio e riferimento al tipo di frazionamento n° _____ estratto n°
_____ approvato dall' U.T.E. di Enna il _____.

A domanda di voltura di questo atto andrà allegata la relativa certificazione catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico
Erariale di Enna.

02 -

Il prezzo della presente vendita è stabilito ed accettato in Euro _____ comprensivo:

- della quota parte del prezzo di esproprio dell'intero comparto, pari a Euro _____ ,
- della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate pari a Euro _____ ;
- della quota parte del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro _____.

(nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria debbono ancora essere realizzate attraverso Consorzio)

*Le opere di urbanizzazione primaria ancora da attuarsi verranno realizzate dalla parte acquirente tramite il Consorzio
di cui al successivo art. 8, secondo quanto previsto nella convenzione fra il Comune e il Consorzio stipulata con atto
Rep. n° del*

(nel caso in cui l'acquisizione delle aree non sia conclusa)

*Convengono tuttavia le parti che il prezzo fra loro concordato è quello determinato a norma dell'art. 35 della legge n°
865/'71, per cui, non essendo ancora conclusa da parte del Comune di Piazza Armerina l'acquisizione delle aree
all'interno del Comparto PEEP, tale prezzo non può considerarsi definitivo e si procederà, fra le parti, all'esatta*

determinazione della componente del prezzo dell'area, nella misura, pro-quota, che verrà fissata dai decreti di esproprio e successive definitive determinazioni.

A titolo di cauzione per la presente vendita la ditta acquirente ha versato/verserà un acconto di Euro _____ (pari al 30% dell'intero corrispettivo). Il saldo di Euro _____ sarà pagato prima della firma della convenzione e delle quali somme il rappresentante della Amministrazione rilascerà dichiarazione di saldo e quietanza.

In caso di mancato pagamento del saldo, il presente atto di cessione s'intende come mai sorto e il Comune tratterà a titolo di penale convenzionale l'intera cauzione, salvo i maggiori danni, secondo le disposizioni del Regolamento Comunale di assegnazione richiamato.

03 -

Il possesso del terreno verrà trasferito all'acquirente dalla data di esecutività del presente contratto.

Il periodo di validità della presente convenzione è stabilito in anni 20 a decorrere dalla data di abitabilità del costruendo fabbricato e corrispondente alla durata dei vincoli di cui al successivo art. 6.

(nel caso di convenzioni stipulate ai sensi del comma 78 bis art. 3 legge n° 549/'95, introdotto dal comma 60 art. 3 legge n° 662/'96)

Il periodo di validità della presente convenzione sarà pari a 30 anni dalla data della sua stipulazione, diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale (in superficie o in proprietà) e quella di stipulazione della nuova convenzione; la durata dei vincoli convenzionali sarà sempre di 20 anni a decorrere dalla data di abitabilità del fabbricato, per cui per cui potrà non corrispondere con il periodo di validità della convenzione in rapporto al tempo che intercorre fra la sua stipulazione e l'abitabilità del fabbricato; in questi casi il periodo di validità della convenzione sarà ridotto in maniera tale da coincidere con la durata dei vincoli

04 -

La parte acquirente dà atto di essere in possesso dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento PEEP e di avere prodotto la documentazione relativa.

05 -

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale, ai sensi della legge 22.10.'71 n° 865.

La parte acquirente dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di compravendita degli alloggi che va a costruire, secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale di Assegnazione per cui la vendita potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dal R.C.A., oppure, in presenza di mutuo agevolato dello Stato, a soggetti in possesso dei requisiti prescritti

(nel caso di Imprese di costruzione)

La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 46 della legge n° 457 del 05.08.1978, l'alienazione degli alloggi costruiti o la costituzione su di essi di diritti reali di godimento può avvenire, una volta rilasciato il certificato di abitabilità, esclusivamente a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti dal vigente Regolamento PEEP.

(nel caso di Imprese di costruzione e Cooperative d'abitazione)

La parte acquirente riconosce all'Amministrazione la facoltà di esigere, in qualsiasi momento, mediante semplice lettera di richiesta, l'elenco aggiornato alla data dell'invio dello stesso, dei soci prenotatori/degli acquirenti e pretendere che vengano soddisfatte, mediante gli alloggi liberi, eventuali richieste di assegnazione pervenute al Comune, purché, ovviamente, in regola con i requisiti richiesti dalla legge e dallo Statuto delle cooperative.

(nel caso di Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa)

La parte acquirente si impegna a non cedere in proprietà gli alloggi così come disposto dall'art. 72 della legge n° 865/71 e come previsto dallo statuto societario della cooperativa.

06 - (per le cooperative d'abitazione a proprietà indivisa si riporta solo la parte sul prezzo iniziale dell'alloggio)

L'alloggio/i costruito/i, una volta conseguito il certificato di abitabilità, potrà/anno essere ceduto/i a terzi dall'acquirente o suoi aventi causa secondo le seguenti modalità:

- 1) dalla data dell'abitabilità per un periodo di 10 anni è consentita la vendita-locazione dell'alloggio a chi è in possesso dei requisiti soggettivi e a prezzo convenzionato;
- 2) da 10 a 20 anni dalla data dell'abitabilità è consentita la vendita-locazione dell'alloggio a chiunque e a prezzo convenzionato;
- 3) dopo 20 anni dalla data dell'abitabilità è consentita la vendita/locazione dell'alloggio senza vincoli cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

Per la vendita dell'alloggio/i l'avente causa dovrà presentare richiesta al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica che certificherà il prezzo di vendita in rapporto ai meccanismi di aggiornamento riportati di seguito.

Ai sensi dell'art. 20 della legge n° 179/1992 come modificato dall'art. 3 della legge n° 85/1994, tutti gli alloggi di edilizia agevolata non possono essere alienati o locati nei primi **cinque** anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto dell'alloggio salvo i casi in cui sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi e previa autorizzazione regionale .

Le parti convengono che il prezzo iniziale dello alloggio (P1) determinato in base al vigente R.C.A., comprensivo dei seguenti ambienti di servizio: garage e cantina, è quello risultante dalla tabella (allegato "A"), unita alla planimetria di progetto con numerazione progressiva degli alloggi (allegato "B").

Il costo riportato in tabella indica il prezzo iniziale (P1) dell'alloggio alla data del semestre _____ (costo di costruzione Euro/mq. S.C.).

(nel caso di costo area e UI presunto e non definitivo)

Le parti convengono che tale prezzo, a prescindere da ogni altro meccanismo di aggiornamento previsto dalla presente convenzione, è suscettibile di modificazione, sia in aumento che in diminuzione, per la parte relativa al costo delle opere di urbanizzazione primaria, poichè essendo le stesse in corso di realizzazione, il relativo costo è un costo presunto e non definitivo. Prima dell'intestazione degli alloggi ai soci/acquirenti la parte acquirente dovrà comunicare al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica il valore definitivo di detto costo e richiedere il nuovo prezzo dell'alloggio che sarà certificato dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica.

Il prezzo di vendita degli alloggi è soggetto a modifica anche per la quota parte del prezzo di esproprio dell'area non ancora definitivo: la parte acquirente dovrà richiedere al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica la determinazione del nuovo prezzo di vendita degli alloggi sulla base dei prezzi definitivi corrisposti dal Comune ai proprietari delle aree.

Il mancato controllo e conseguente certificato del Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica comporterà l'inapplicabilità dei nuovi prezzi di vendita degli alloggi.

La parte acquirente si obbliga ad apporre nel cantiere alla data di inizio lavori un tabellone, realizzato a sua cura e spese, che illustri le caratteristiche dell'intervento, specificando numero e tipi di alloggi in costruzione.

A dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di concessione edilizia, la parte acquirente dovrà depositare al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di concessione edilizia e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei minimi di tariffa professionale.

(nel caso di assegnazione a Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione)

Nel caso di assegnazione dei lotti ad Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione per fabbricati residenziali con conseguente cessione a terzi del diritto di proprietà in conseguenza ad atti di compravendita, la raccolta dei documenti relativi agli acquirenti verrà effettuata dall'Impresa o dalla Cooperativa.

L'Impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari.

Nel caso di eccedenza di domande rispetto alla disponibilità per le aree residenziali, l'impresa o la cooperativa dovrà rispettare il seguente ordine di priorità nella cessione degli alloggi:

- 1) Ex proprietari dei terreni espropriati in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, limitatamente ad un alloggio;*
- 2) Sfrattati in possesso di titolo esecutivo;*
- 3) Nuclei familiari in ragione del numero dei componenti.*

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

Il prezzo iniziale di vendita (P_1) degli immobili riportato nella tabella (allegato "A") sopracitata, resterà valido fino alla data di fine lavori di cui alla relativa comunicazione, dopo di che verrà aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

Pertanto si riconosce l'aggiornamento nella fase che va dalla fine lavori a tutto il periodo di validità della convenzione, applicando la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

- P2 = prezzo di vendita
- P1 = prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori;
- I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;
- I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il valore P2 dell'alloggio sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà dell'edificio determinato secondo la seguente tabella:

- fino al 10° anno dalla data di ultimazione dell'immobile

= 0%

- tra il 10° e il 20° anno dalla data ultimazione dell'immobile

= 0,5%

- per il restante periodo di validità della convenzione, la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà valutata caso per caso, tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

I nuovi prezzi di vendita determinati dall'aggiornamento ISTAT di cui alla formula sopracitata e i relativi canoni di locazione, saranno “certificati” dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica e dovranno essere allegati all'atto di compravendita o al contratto di locazione.

Nel caso in cui l'immobile costruito in area PEEP sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale.

Le caratteristiche tecniche costruttive e il livello di finitura dell'alloggio/i sono quelle risultanti dall'unito capitolato descrittivo delle opere (allegato "C").

(nel caso di Imprese di costruzione e Cooperative d'abitazione)

Non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato (allegato “C”) a richiesta dell'acquirente/socio che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

Le Cooperative d'abitazione, le Imprese di costruzione, i loro rappresentanti o incaricati, non potranno richiedere agli acquirenti degli immobili nessuna provvigione o compenso per mediazione.

Non sono comprese nel prezzo di convenzione e dovranno essere corrisposte dall'acquirente/socio, in aggiunta al prezzo di convenzione, le spese per:

1. varianti progettuali richieste dall'assegnatario per adeguare l'immobile a proprie necessità soggettive;
2. l'I.V.A.;
3. l'attivazione dei pubblici servizi dei singoli immobili (ENEL, TELECOM, ACQUA e GAS);

4. *gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione in possesso dell'immobile da parte dell'assegnatario;*

5. *l'atto di compravendita.*

E' consentito infine, nel caso di tipi condominiali, una variazione dei prezzi al mq. di S.C. degli appartamenti in rapporto alle caratteristiche di esposizione e ubicazione degli appartamenti, purchè non risulti modificato il costo globale risultante dalla tabella allegato "A" sopracitata.

07 -

L'alloggio/i costruito/i potrà/potranno essere dato/i in locazione dall' acquirente o suoi aventi causa secondo le disposizioni previste dal precedente art. 6, previa richiesta al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica che dovrà certificare il canone di locazione determinato come di seguito.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 4,50% del prezzo dell'immobile determinato come da precedente art. 6.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento alle variazioni di valore dell'immobile, determinato come da precedente art. 6 fermo restando il limite massimo del 4,50%.

Nel caso in cui l'intervento preveda la compresenza di attività non residenziali, il canone di locazione di tali attività non potrà essere determinato in misura superiore all'8,00% del prezzo dell'immobile determinato come da precedente art. 6.

I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti tra i diretti interessati.

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nel rogito tutti i patti del presente atto quali parti integranti dello stesso; pertanto la parte acquirente e i loro aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

In caso di determinazione del prezzo di cessione o sua revisione e del canone di locazione o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri fissati dalla presente convenzione, nel periodo della sua validità, l'atto sarà nullo per la parte eccedente e l'acquirente o il locatario avrà diritto al rimborso, più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.

08 -

Le parti convengono che:

l'elaborazione del progetto planivolumetrico e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad esso relativo sono a carico del Comune di Piazza Armerina, mentre gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi sono a carico dell'acquirente.

oppure

- *l'elaborazione del progetto planivolumetrico del Comparto è a cura e spese del Comune;*
- *il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è redatto a cura e spese della parte acquirente nella sua qualità di associata al "Consorzio per la realizzazione del Comparto PEEP C/.....", sorto all'uopo per elaborare tale progetto e provvedere alla realizzazione, in forma coordinata, delle opere di urbanizzazione medesime e costituito con atto Rep. n° del*;

- la realizzazione delle opere, come di seguito specificate, è a carico della parte acquirente tramite il Consorzio di cui al punto precedente, il quale provvederà all'appalto dei lavori;
- gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi sono a carico dell'acquirente.

09 -

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti al Comparto PEEP di cui l'intervento in oggetto fa parte, sono:

- opere di urbanizzazione primaria pari a Euro _____;
- opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro _____;

Tutte le opere previste sono in corso di realizzazione (oppure sono già realizzate) da parte del Comune di Piazza Armerina.

(nel caso in cui le opere vengono realizzate dagli assegnatari tramite Consorzio)

Le parti convengono che:

- la parte acquirente è tenuta alla realizzazione tramite il Consorzio di cui all'articolo precedente, di una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto esecutivo redatto dal Consorzio medesimo sotto la supervisione dell'U.T.C., pratica edilizia n° del, Concessione Edilizia n° del per un importo presunto pari a Euro., mentre verserà col presente atto l'importo di Euro (valore conglobato nel prezzo di cessione di cui all'art. 2) quale quota parte delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate dal Comune di Piazza Armerina (oppure già realizzate da privati a scapito di oneri);*
- le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dal progetto planivolumetrico del Comparto approvato dal Consiglio Comunale in data, delibera n°, che verranno realizzate a cura e spese degli Enti preposti e per le quali la parte acquirente ha versato con il presente atto un contributo pari a L. (valore conglobato nel prezzo di cessione di cui all'art. 2);*
- l'importo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente è da considerarsi presunto ai fini della definizione dell'importo della fidejussione a prestarsi da parte dell'acquirente tramite il Consorzio e dovrà essere conguagliato con la quota parte dell'importo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria del PEEP C/..... che sarà stabilito nel collaudo finale delle opere stesse; eventuali maggiorazioni dei prezzi in sede di realizzazione saranno a carico della parte acquirente in misura proporzionale alla quota parte di sua spettanza; così pure eventuali diminuzioni saranno defalcate in misura proporzionale dalla quota parte di opere di UI spettanti a ciascun assegnatario delle aree edificabili;*
- per il progetto, l'esecuzione ed il controllo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento alla specifica Convenzione fra il Comune e il consorzio, stipulata con atto Rep. n° del*

e) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, il Consorzio ha prestato un'unica garanzia fidejussoria mediante deposito al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica di polizza fidejussoria della Soc. di Assicurazioni _____ n° _____ del _____ per un importo di Euro. pari al 60% di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare; la quota parte della fidejussione a carico dell'acquirente è di Euro. pari al 60% dell'importo delle opere di sua spettanza di cui alla precedente lettera a).

Le parti convengono che il costo delle opere di urbanizzazione primaria nell'ipotesi di loro realizzazione a cura e spese del Comune potrà subire una modifica in aumento successivamente alla firma del presente contratto in rapporto ad eventuali danni arrecati dalla parte acquirente alle opere realizzate o in corso di realizzazione nella fase di costruzione dell'edificio per negligenza sua o dell'impresa costruttrice. La stima dei danni sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale e addebitato d'ufficio alla parte acquirente.

La parte acquirente si obbliga comunque a realizzare a sua cura e spese le opere di protezione necessarie, richieste in sede di rilascio della concessione edilizia dall'U.T.C..

10 -

La costruzione degli edifici sulle aree cedute in proprietà dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente a quanto previsto dall'art. 1 del vigente Regolamento Comunale di assegnazione, dal progetto planivolumetrico redatto dal Comune approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____ e realizzate come da progetto esecutivo, concessione edilizia n° _____, salvo eventuali varianti in corso d'opera che dovranno essere approvate in base alla normativa vigente; nel caso in cui tali varianti portassero modifiche alla superficie convenzionale dell'alloggio riportata nella presente convenzione, verrà rivista la tabella col prezzo iniziale dell'alloggio di cui all'allegato "A" attraverso la certificazione del Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica; l'assenza di tale certificazione comporterà l'inapplicabilità del nuovo prezzo ed eventualmente la sospensione dei lavori.

(nel caso di finanziamenti pubblici)

- gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico dovranno avere le caratteristiche tecniche di cui agli articoli 16 e 43 della legge n° 457 del 05.08.1978 e all'art. 6 del Decreto Ministero LL.PP. 05.08.1994, per cui la superficie utile (S.U.) massima sarà di mq. 95,00 la superficie non residenziale (s.n.r.) sarà contenuta entro il 45% della S.U. e la Superficie Parcheggio (S.P.) sarà contenuta entro il 45% della S.U.; inoltre gli alloggi compresi nei programmi di "edilizia sovvenzionata" dovranno rispettare la normativa tecnica di cui alla normativa regionale.

i lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e dovranno essere completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori, fatti salvi diversi tempi fissati nei programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata; in ogni caso si farà riferimento al certificato di inizio e fine lavori allegato alla concessione edilizia; a garanzia dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, la parte acquirente ha prestato idonea garanzia fidejussoria prima della firma del presente contratto mediante deposito al Servizio Espropri ed Edilizia

Pubblica di polizza fidejussoria della Soc. _____ per un importo di Euro _____ pari a 1/100 del prezzo di vendita degli edifici da realizzare, con un minimo di Euro 5.000.000, da incamerarsi in caso di inosservanza;

- il Dirigente di Settore in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze.

L'inosservanza dei termini di inizio comunque prorogati, comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione dell'atto di vendita limitatamente ai lotti non ancora edificati o edificati parzialmente.

In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, al momento della cessione ad un terzo assegnatario dell'area stessa.

Le spese della stima saranno detratte dall'indennità. E' comunque vietata, salvo autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza del suddetto divieto si avrà la risoluzione dell'atto di cessione, con facoltà dell'Amministrazione di trattenere a titolo di penale una somma pari alla cauzione di cui al precedente art. 02, salvo i maggiori danni.

Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà insorga per il Comune l'obbligo ai sensi dell'art. 37 della legge 865/1971 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal acquirente, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, salvo sempre restando i maggiori danni. Il Comune venditore dichiara comunque e riconosce fin d'ora e per quanto occorre possa, che in tutte le ipotesi di risoluzione, previste o non dal presente contratto, la risoluzione stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dall'ipoteca dell'Istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente compravendita, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni onde l'Istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge anche dopo la risoluzione del contratto, anche nei confronti del Comune stesso.

La predetta clausola è irrevocabile.

11 -

Il Comune di Piazza Armerina dichiara e garantisce che il terreno oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, assumendo le garanzie di legge da evizione e da molestie.

L'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti accessori, nulla escluso né, eccettuato.

Il Comune di Piazza Armerina dichiara di essere titolare del diritto ceduto, in virtù del seguente titolo:

12 -

L'acquirente rinuncia alla documentazione di rito.

13 -

Il Comune di Piazza Armerina rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari di Enna da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della vendita.

14 -

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, II° comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera _____, omessane la lettura per espressa dispensa dei componenti, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data _____ dal Sindaco del Comune di Piazza Armerina, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative al terreno in oggetto.

La parte alienante dichiara che, successivamente al rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

15

Le parti convengono che la presente convenzione sia immediatamente esecutiva; per quanto riguarda il Comune la presente convenzione è valida ed esecutiva in quanto e subordinatamente alla sua conformità sostanziale con la convenzione tipo di cui al vigente Regolamento di assegnazione delle aree PEEP citato in premessa.

16 -

Le spese e le competenze relative al presente atto e conseguenti, comprese quelle di frazionamento dei lotti, sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui agli artt. 73 e 74 della legge 22.10.1971, n° 865 assumendone i relativi oneri.

La presente Convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura della parte acquirente.

Ed io Segretario rogante, sentita la volontà delle parti, ho ricevuto questo atto che, letto ai contraenti, viene approvato.

Consta di n° _____ fogli in pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia e viene sottoscritto come segue:

Allegato B



Comune di Piazza Armerina

ALLEGATO "B" al Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili negli ambiti PEEP del Comune

SCHEMA TIPO CONVENZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AREE RESIDENZIALI

CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
SU AREA RESIDENZIALE NEL COMPARTO PEEP C/_____
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ (2000_) il giorno _____ del mese di _____ in Piazza Armerina, nella Palazzo Municipale, Atrio Fundrò n. 1.

Innanzi a me _____ Segretario Generale del Comune di Piazza Armerina sono personalmente comparsi, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e col mio consenso, i Signori: _____ Dirigente del IV Settore Collettività e Territorio

il quale dichiara di intervenire a questo atto non in proprio, ma nella sua detta veste, in nome e per conto dell'Ente che rappresenta (codice fiscale n.) per dare esecuzione alle deliberazioni consiliari di cui in prosieguo;

il Sig. _____ che dichiara di agire in proprio/ il quale dichiara di intervenire a questo atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di _____.

I comparenti, della cui identità personale io Segretario sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- che la parte concessionaria, in possesso dei prescritti requisiti di cui al vigente Regolamento PEEP, ha presentato a questo Comune istanza per ottenere la concessione in diritto di superficie su un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale, compreso nel piano di zona formulato ai sensi della legge 18.04.'62 n. 167 e successive modifiche, nonchè della legge 22.10.'71 n° 865;
- che la concessione dell'area è stata deliberata dalla Giunta comunale con delibera n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;
- che la parte concessionaria dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Regolamento comunale di assegnazione delle aree PEEP, cui il presente contratto fa espresso riferimento, approvato con delibera consiliare n° del e le disposizioni di cui all'art. 35 della legge n° 865 del 1971 come modificato;

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

01 -

Il Comune di Piazza Armerina quale proprietario dell'appezzamento fabbricabile in appresso specificato, concede a _____ che accetta il diritto di costruire e mantenere sul terreno posto in Piazza Armerina, PEEP di _____ foglio ____ mappale ____ avente superficie di mq. _____;

confinante a Nord con _____;

confinante a Est con _____;

confinante a Sud con _____;

confinante a Ovest con _____;

n° _____ alloggi/o di tipo economico e popolare (e di eventuali n° negozi/attività) in un fabbricato di tipologia S.C. max = mq. (volume lordo abitabile max = mc.).

Per la parte tecnica le parti fanno rinvio e riferimento al tipo di frazionamento n° _____ estratto n° _____ approvato dall' U.T.E. di Enna il _____.

A domanda di voltura di questo atto andrà allegata la relativa certificazione catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Enna.

02 -

Il prezzo della concessione del diritto di superficie è stabilito ed accettato in Euro _____ comprensivo:

- della quota parte del prezzo di esproprio dell'intero comparto, pari a Euro _____ ,

- della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate pari a Euro _____.

- della quota parte del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro _____.

(nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria debbono ancora essere realizzate attraverso Consorzio)

Le opere di urbanizzazione primaria ancora da attuarsi verranno realizzate dalla parte concessionaria tramite il Consorzio di cui al successivo art. 11, secondo quanto previsto nella convenzione fra il Comune e il Consorzio stipulata con atto Rep. n° del

(nel caso in cui l'acquisizione delle aree non sia conclusa)

Convengono tuttavia le parti che il prezzo fra loro concordato è quello determinato a norma dell'art. 35 della legge n° 865/'71, per cui, non essendo ancora conclusa da parte del Comune di Piazza Armerina l'acquisizione delle aree all'interno del Comparto PEEP, tale prezzo non può considerarsi definitivo e si procederà, fra le parti, all'esatta determinazione della componente del prezzo dell'area, nella misura, pro-quota, che verrà fissata dai decreti di esproprio e successive definitive determinazioni.

A titolo di cauzione per la presente vendita la parte concessionaria ha versato/verserà un acconto di Euro _____ (pari al 30% dell'intero corrispettivo). Il saldo di Euro _____ sarà pagato prima della

firma della convenzione e delle quali somme il rappresentante della Amministrazione rilascerà dichiarazione di saldo e quietanza.

In caso di mancato pagamento del saldo, il presente atto di concessione s'intende come mai sorto e il Comune tratterà a titolo di penale convenzionale l'intera cauzione, salvo i maggiori danni, secondo le disposizioni del Regolamento Comunale di assegnazione richiamato.

03 -

Il possesso del terreno verrà trasferito all'acquirente dalla data di esecutività del presente contratto.

04 -

La parte concessionaria dà atto di essere in possesso dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento PEEP e di avere prodotto la documentazione relativa.

05 -

La parte concessionaria dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale, ai sensi della legge 22.10.'71 n° 865.

La parte concessionaria dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di superficie nei negozi di compravendita degli alloggi che va a costruire, secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale di Assegnazione per cui la vendita potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dal R.C.A., oppure, in presenza di mutuo agevolato dello Stato, a soggetti in possesso dei requisiti prescritti e certificati.

(nel caso di Imprese di costruzione e Cooperative d'abitazione)

La parte concessionaria riconosce all'Amministrazione la facoltà di esigere, in qualsiasi momento, mediante semplice lettera di richiesta, l'elenco aggiornato alla data dell'invio dello stesso, dei soci prenotatori/degli acquirenti e pretendere che vengano soddisfatte, mediante gli alloggi liberi, eventuali richieste di assegnazione pervenute al Comune, purché, ovviamente, in regola con i requisiti richiesti dalla legge e dallo statuto delle cooperative.

(nel caso di Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa)

La parte concessionaria si impegna a non cedere in proprietà gli alloggi così come disposto dall'art. 72 della legge n° 865/'71 e come previsto dallo statuto societario della cooperativa.

06 -

La presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata massima di anni 99, rinnovabili alla scadenza per un ulteriore periodo di anni 99.

Alla scadenza dei suddetti termini la proprietà degli edifici, degli alloggi, degli impianti e delle loro pertinenze, come pure quant'altro sia costruito al di sopra o al di sotto del suolo dato in concessione passerà automaticamente al Comune

di Piazza Armerina, senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa di indennizzo o di risarcimento.

07 -

La presente concessione è rinnovabile per la durata prevista al precedente art. 6 a condizione che:

- a) la parte concessionaria abbia adempiuto esattamente agli obblighi assunti con la presente convenzione;
- b) la parte concessionaria abbia inoltrato istanza per il rinnovo della concessione almeno un anno prima della scadenza del termine di validità prevista dal precedente art. 6;
- c) la parte concessionaria si impegni a versare al Comune il corrispettivo di cui all'art. 8.

08 -

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, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito nel R.C.A..

09 -

Il Comune di Piazza Armerina si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo di sorta, salvo che per le opere eventualmente realizzate (le quali verranno indennizzate dal Comune al Concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, al momento del rinnovo a favore di un terzo del diritto di superficie oggetto della convenzione), nei seguenti casi:

- a) in caso di inadempimento grave, ingiustificato, reiterato o permanente degli obblighi derivanti dalla concessione con particolare riferimento alla mancata corresponsione del corrispettivo della concessione secondo i termini previsti, nonchè il trasferimento o la cessione del bene o dell'uso del bene al di fuori dei casi previsti dal R.C.A. e comunque senza l'autorizzazione comunale;
- b) in caso di mancato esercizio, protratto ingiustificatamente, della facoltà e dei diritti all'edificazione derivanti dal provvedimento di concessione con particolare riferimento alle seguenti ipotesi:
 - b1) per mancato inizio dei lavori di costruzione degli edifici entro il termine massimo previsto dallo art. 13 semprechè la violazione dell'obbligo sia imputabile all'inerzia della parte concessionaria;
 - b2) per la mancata ultimazione dei lavori entro i termini massimi di cui al successivo art. 13, fatti salvi i casi di cui al successivo punto c) del medesimo articolo;
- c) per le cooperative a proprietà indivisa nel caso in cui, successivamente alla stipulazione della presente convenzione vengano meno i requisiti di idoneità, sia soggettivi che oggettivi, che costituiscono i presupposti indispensabili del provvedimento di concessione ovvero siano richiesti dalla legge sia per la costituzione che per la continuazione del rapporto, con particolare riferimento all'ipotesi di modificazione o trasformazione degli scopi istituzionali della cooperativa concessionaria come pure nei casi scioglimento o di fallimento della medesima;

d) in caso di inosservanza della presente convenzione, nonché delle disposizioni del Regolamento comunale di assegnazione, cui la presente convenzione è esplicitamente riferita.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della legge 865, di subentrare nelle obbligazioni derivanti da mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al concessionario decaduto l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

10 -

La pronuncia della decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati ovvero dalla diffida ad adempiere, con contemporanea prefissazione di un congruo termine entro il quale la parte concessionaria può presentare le proprie deduzioni.

11 -

Le parti convengono che:

l'elaborazione del progetto planivolumetrico e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad esso relativo sono a carico del Comune di Piazza Armerina, mentre gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi sono a carico del concessionario.

oppure

- *l'elaborazione del progetto planivolumetrico del Comparto è a cura e spese del Comune;*
- *il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è redatto a cura e spese della parte concessionaria nella sua qualità di associata al "Consorzio per la realizzazione del Comparto PEEP C/.....", sorto all'uopo per elaborare tale progetto e provvedere alla realizzazione, in forma coordinata, delle opere di urbanizzazione medesime e costituito con atto Rep. n° del*;
- *la realizzazione delle opere, come di seguito specificate, è a carico della parte concessionaria tramite il Consorzio di cui al punto precedente, il quale provvederà all'appalto dei lavori;*
- *gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi sono a carico del concessionario.*

12 -

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti al Comparto PEEP di cui l'intervento in oggetto fa parte, sono:

- opere di urbanizzazione primaria paria Euro _____;
- opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro _____;

Tutte le opere previste sono in corso di realizzazione (oppure sono già realizzate) da parte del Comune di Piazza Armerina.

(nel caso in cui le opere vengono realizzate dagli assegnatari tramite Consorzio)

Le parti convengono che:

- a) la parte concessionaria è tenuta alla realizzazione tramite il Consorzio di cui all'articolo precedente, di una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto esecutivo redatto dal Consorzio medesimo sotto la supervisione dell'U.T.C., Concessione Edilizia n° del per un importo presunto pari a Euro, mentre verserà col presente atto l'importo di Euro quale quota parte delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate dal Comune di Piazza Armerina (oppure già realizzate da privati a scomputo di oneri);
- b) le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dal progetto planivolumetrico del Comparto approvato dal Consiglio Comunale in data, delibera n°, che verranno realizzate a cura e spese degli Enti preposti e per le quali la parte concessionaria ha versato con il presente atto un contributo pari a Euro (valore conglobato nel prezzo di concessione di cui all'art. 02);
- c) l'importo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente è da considerarsi presunto ai fini della definizione dell'importo della fidejussione a prestarsi da parte del concessionario tramite il Consorzio e dovrà essere conguagliato con la quota parte dell'importo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria del PEEP C/..... che sarà stabilito nel collaudo finale delle opere stesse; eventuali maggiorazioni dei prezzi in sede di realizzazione saranno a carico della parte concessionaria in misura proporzionale alla quota parte di sua spettanza; così pure eventuali diminuzioni saranno defalcate in misura proporzionale dalla quota parte di opere di UI spettanti a ciascun assegnatario delle aree edificabili;
- d) per il progetto, l'esecuzione ed il controllo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento alla specifica Convenzione fra il Comune e il consorzio, stipulata con atto Rep. n° del
- e) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, il Consorzio ha prestato un'unica garanzia fidejussoria mediante deposito al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica di polizza fidejussoria della Soc. di Assicurazioni _____ n° _____ del _____ per un importo di Euro pari al 60% di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare; la quota parte della fidejussione a carico dell'acquirente è di Euro pari al 60% dell'importo delle opere di sua spettanza di cui alla precedente lettera a).

Le parti convengono che il costo delle opere di urbanizzazione primaria nell'ipotesi di loro realizzazione a cura e spese del Comune potrà subire una modifica in aumento successivamente alla firma del presente contratto in rapporto ad eventuali danni arrecati dalla parte acquirente alle opere realizzate o in corso di realizzazione nella fase di costruzione dell'edificio per negligenza sua o dell'impresa costruttrice. La stima dei danni sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale e addebitato d'ufficio alla parte concessionaria.

La parte concessionaria si obbliga comunque a realizzare a sua cura e spese le opere di protezione necessarie, richieste in sede di rilascio della concessione edilizia dall'U.T.C..

13 -

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

- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente a quanto previsto dall'art. 1 del vigente Regolamento Comunale di assegnazione, dal progetto planivolumetrico redatto dal Comune approvato con deliberazione

consiliare n° _____ del _____ e realizzate come da progetto esecutivo, concessione edilizia n° _____, salvo eventuali varianti in corso d'opera che dovranno essere approvate in base alla normativa vigente;

nel caso in cui tali varianti portassero modifiche alla superficie convenzionale dell'alloggio riportata nella presente convenzione, verrà rivista la tabella col prezzo iniziale dell'alloggio di cui all'allegato "A" attraverso la certificazione del Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica; l'assenza di tale certificazione comporterà l'inapplicabilità del nuovo prezzo ed eventualmente la sospensione dei lavori.

(nel caso di finanziamenti pubblici)

- *gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico dovranno avere le caratteristiche tecniche di cui agli articoli 16 e 43 della legge n° 457 del 05.08.1978 e all'art. 6 del Decreto Ministero LL.PP. 05.08.1994, per cui la superficie utile (S.U.) massima sarà di mq. 95,00 la superficie non residenziale (s.n.r.) sarà contenuta entro il 45% della S.U. e la Superficie Parcheggio (S.P.) sarà contenuta entro il 45% della S.U.; inoltre gli alloggi compresi nei programmi di "edilizia sovvenzionata" dovranno rispettare la normativa tecnica regionale.*

i lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e dovranno essere completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori, fatti salvi diversi tempi fissati nei programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata; in ogni caso si farà riferimento al certificato di inizio e fine lavori allegato alla concessione edilizia; a garanzia dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, la parte concessionaria ha prestato idonea garanzia fidejussoria prima della firma del presente contratto mediante deposito al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica di polizza fidejussoria della Soc. _____ per un importo di Euro _____ pari a 1/100 del prezzo di vendita degli edifici da realizzare, con un minimo di Euro 2.500, da incamerarsi in caso di inosservanza;

- il Dirigente di Settore in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze .

14 - *(da non riportare in caso di cooperative d'abitazione a proprietà indivisa)*

Gli alloggi costruiti una volta conseguito il certificato di abitabilità, potranno essere ceduti a terzi del concessionario o suoi aventi causa solamente a soggetti in possesso dei requisiti e secondo le disposizioni previste dal R.C.A. per il periodo di validità della presente convenzione, oppure, in presenza di mutuo agevolato dello Stato, a soggetti in possesso dei requisiti prescritti e certificati dal Genio Civile di Enna in base alla legge n° 457/78 e successive modificazioni e integrazioni, nonché ai successivi decreti esplicativi ministeriali e/o regionali. Per la vendita dell'alloggio/i l'avente causa dovrà presentare richiesta al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica che certificherà il prezzo di vendita in rapporto ai meccanismi di aggiornamento di cui all'articolo successivo.

Ai sensi dell'art. 20 della legge n° 179/1992 come modificato dall'art. 3 della legge n° 85/1994, tutti gli alloggi di edilizia agevolata non possono essere alienati o locati nei primi **cinque** anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto dell'alloggio salvo i casi in cui sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi e previa autorizzazione regionale .

15. -

Le parti convengono che il prezzo iniziale degli alloggi (P1) determinato in base al vigente R.C.A., comprensivo dei seguenti ambienti di servizio: garage e cantina, è quello risultante dalla tabella (allegato "A"), unita alla planimetria di progetto con numerazione progressiva degli alloggi (allegato "B").

Il costo riportato in tabella indica il prezzo iniziale (P1) degli alloggi alla data del semestre _____ (costo di costruzione Euro/mq. S.C.).

(nel caso di costo area e UI presunto e non definitivo)

Le parti convengono che tale prezzo, a prescindere da ogni altro meccanismo di aggiornamento previsto dalla presente convenzione, è suscettibile di modificazione, sia in aumento che in diminuzione, per la parte relativa al costo delle opere di urbanizzazione primaria, poichè essendo le stesse in corso di realizzazione, il relativo costo è un costo presunto e non definitivo. Prima dell'intestazione degli alloggi ai soci/acquirenti la parte concessionaria dovrà comunicare al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica il valore definitivo di detto costo e richiedere il nuovo prezzo dell'alloggio che sarà certificato dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica.

Il prezzo di vendita degli alloggi è soggetto a modifica anche per la quota parte del prezzo di esproprio dell'area non ancora definitivo: la parte concessionaria dovrà richiedere al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica la determinazione del nuovo prezzo di vendita degli alloggi sulla base dei prezzi definitivi corrisposti dal Comune ai proprietari delle aree.

Il mancato controllo e conseguente certificato del Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica comporterà l'inapplicabilità dei nuovi prezzi di vendita degli alloggi.

La parte concessionaria si obbliga ad apporre nel cantiere alla data di inizio lavori un tabellone, realizzato a sua cura e spese, che illustri le caratteristiche dell'intervento, specificando numero e tipi di alloggi in costruzione.

A dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di concessione edilizia, la parte concessionaria dovrà depositare al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di concessione edilizia e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei minimi di tariffa professionale.

(nel caso di assegnazione a Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione)

Nel caso di assegnazione dei lotti ad Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione per fabbricati residenziali con conseguente cessione a terzi del diritto di superficie in conseguenza ad atti di compravendita, la raccolta dei documenti relativi agli acquirenti verrà effettuata dall'Impresa o dalla Cooperativa.

L'Impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari.

Nel caso di eccedenza di domande rispetto alla disponibilità per le aree residenziali, l'impresa o la cooperativa dovrà rispettare il seguente ordine di priorità nella cessione degli alloggi:

- 1) *Ex proprietari dei terreni espropriati in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, limitatamente ad un alloggio;*
- 2) *Sfrattati in possesso di titolo esecutivo;*
- 3) *Nuclei familiari in ragione del numero dei componenti.*

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

Il prezzo iniziale di vendita (P₁) degli immobili riportato nella tabella (allegato "A") sopracitata, resterà valido fino alla data di fine lavori di cui alla relativa comunicazione, dopo di che verrà aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

Pertanto si riconosce l'aggiornamento nella fase che va dalla fine lavori a tutto il periodo di validità della convenzione, applicando la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P2 = prezzo di vendita

P1 = prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il valore P2 dell'alloggio/i sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà dell'edificio determinato secondo la seguente tabella:

- fino al 10° anno dalla data di ultimazione dell'immobile = 0%
- tra il 10° e il 20° anno dalla data ultimazione dell'immobile = 0,5%
- oltre da valutarsi caso per caso, tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

I nuovi prezzi di vendita determinati dall'aggiornamento ISTAT di cui alla formula sopracitata e i relativi canoni di locazione, saranno **"certificati"** dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica e dovranno essere allegati all'atto di compravendita o al contratto di locazione.

Nel caso in cui l'immobile costruito in area PEEP sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale.

Le caratteristiche tecniche costruttive e il livello di finitura dell'alloggio/i sono quelle risultanti dall'unito capitolato descrittivo delle opere (allegato "C").

(nel caso di Imprese di costruzione e Cooperative d'abitazione)

Non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato (allegato "C") a richiesta dell'acquirente/socio che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

Le Cooperative d'abitazione, le Imprese di costruzione, i loro rappresentanti o incaricati, non potranno richiedere agli acquirenti degli immobili nessuna provvigione o compenso per mediazione.

Non sono comprese nel prezzo di convenzione e dovranno essere corrisposte dall'acquirente/socio, in aggiunta al prezzo di convenzione, le spese per:

- 1. varianti progettuali richieste dall'assegnatario per adeguare l'immobile a proprie necessità soggettive;*
- 2. l'I.V.A.;*
- 3. l'attivazione dei pubblici servizi dei singoli immobili (ENEL, TELECOM, ACQUA e GAS);*
- 4. gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione in possesso dell'immobile da parte dell'assegnatario;*
- 5. l'atto di compravendita.*

E' consentito infine, nel caso di tipi condominiali, una variazione dei prezzi al mq. di S.C. degli appartamenti in rapporto alle caratteristiche di esposizione e ubicazione degli appartamenti, purchè non risulti modificato il costo globale risultante dalla tabella allegato "A" sopracitata.

16 -

L'alloggio/i costruito/i potrà/potranno essere dato/i in locazione dal concessionario o suoi aventi causa solamente a soggetti in possesso dei requisiti e secondo le disposizioni previste dal R.C.A. per il periodo di validità della presente convenzione, previa richiesta al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica che dovrà certificare il canone di locazione determinato come di seguito.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 4,50% del prezzo dell'immobile determinato come da precedente art. 15.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento alle variazioni di valore dell'immobile, determinato come da precedente art. 15 fermo restando il limite massimo del 4,50%.

Nel caso in cui l'intervento preveda la compresenza di attività non residenziali, il canone di locazione di tali attività non potrà essere determinato in misura superiore all'8,00% del prezzo dell'immobile determinato come da precedente art. 15.

17 -

I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti tra i diretti interessati.

La parte concessionaria si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nel rogito tutti i patti del presente atto quali parti integranti dello stesso; pertanto la parte concessionaria e i loro acquirenti restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

18 -

E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione della Amministrazione comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

Nel caso di inosservanza da parte del concessionario di tale divieto, si avrà la decadenza dalla concessione del diritto di superficie facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere, a titolo di penale, una somma pari alla cauzione di cui al precedente art. 2, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, al momento del rinnovo a favore di un terzo del diritto di superficie oggetto della convenzione.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della legge 865/71 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al concessionario decaduto l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvo sempre restando i maggiori danni.

19 -

In caso di determinazione del prezzo di vendita o sua revisione e del canone di locazione o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri fissati dagli artt. 15 e 16 della presente convenzione, l'atto sarà nullo per la parte eccedente e l'acquirente o il locatario avrà diritto al rimborso più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.

20 -

Il Comune di Piazza Armerina dichiara e garantisce che il terreno oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà libero da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, assumendo le garanzie di legge da evizione e da molestie.

L'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti accessori, nulla escluso nè eccettuato.

La parte alienante dichiara di essere titolare del diritto ceduto, in virtù del seguente titolo:

.....
.....

21-

Il Comune concedente il diritto di superficie dichiara comunque e riconosce fin d'ora e per quanto possa occorrere, che in tutti i casi di decadenza della concessione prevista o non dalla presente convenzione, la decadenza non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente concessione, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge anche dopo la decadenza, anche nei confronti del Comune stesso. La presente clausola è irrevocabile.

22 -

La parte concessionaria rinuncia alla documentazione di rito.

23 -

Il Comune di Piazza Armerina rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Enna da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

24 -

Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti, comprese quelle di frazionamento dei lotti, sono a carico del concessionario che richiede i benefici di cui agli articoli 73 e 74 della legge 22.10.1971 n° 865 assumendone i relativi oneri.

25 -

Le parti convengono che la presente convenzione sia immediatamente esecutiva; per quanto riguarda il Comune la presente convenzione é valida ed esecutiva in quanto e subordinatamente alla sua conformità sostanziale con la convenzione tipo di cui al vigente Regolamento di assegnazione delle aree PEEP citato in premessa.

26 -

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura della parte concessionaria.

27 -

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, II° comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche, si allega al presente atto, omessane la lettura per espressa dispensa dei comparenti, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data _____ dal Sindaco del Comune di Piazza Armerina, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative al terreno in oggetto.

La parte alienante dichiara che, successivamente al rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Ed io Segretario rogante, sentita la volontà delle parti, ho ricevuto questo atto che, letto ai contraenti, viene approvato.

Consta di n° _____ fogli in pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia e viene sottoscritto come segue:

Allegato C



Comune di Piazza Armerina

ALLEGATO "C" al Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili negli ambiti PEEP del Comune

SCHEMA TIPO CONVENZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AREE NON RESIDENZIALI

CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
SU AREA NON RESIDENZIALE NEL COMPARTO PEEP C/_____
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____ (200_) il giorno _____ del mese di _____ in Piazza Armerina, nel Palazzo Municipale, Atrio Fundrò n° 1.

Innanzi a me _____ Segretario Generale del Comune di Piazza Armerina sono personalmente comparsi, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e col mio consenso, i Signori: _____ Dirigente del IV Settore Collettività e Territorio

il quale dichiara di intervenire a questo atto non in proprio, ma nella sua detta veste, in nome e per conto dell'Ente che rappresenta (codice fiscale n.) per dare esecuzione alle deliberazioni consiliari di cui in prosieguo;

il Sig. _____ che dichiara di agire in proprio/ il quale dichiara di intervenire a questo atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di _____.

I comparenti, della cui identità personale io Segretario sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- che la parte concessionaria, in possesso dei prescritti requisiti di cui al vigente Regolamento PEEP, ha presentato a questo Comune istanza per ottenere la concessione in diritto di superficie su un appezzamento di terreno fabbricabile destinato a servizi complementari al PEEP, compreso nel piano di zona formulato ai sensi della legge 18.04.'62 n. 167 e successive modifiche, nonché della legge 22.10.'71 n° 865;
- che la concessione dell'area è stata deliberata dalla Giunta comunale con delibera n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;
- che la parte concessionaria dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Regolamento comunale di assegnazione delle aree PEEP, cui il presente contratto fa espresso riferimento, approvato con delibera consiliare n° del e le disposizioni di cui all'art. 35 della legge n. 865 del 1971 come modificato;

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

01 -

Il Comune di Piazza Armerina quale proprietario dell'appezzamento fabbricabile in appresso specificato, concede a _____ che accetta il diritto di costruire e mantenere sul terreno posto in Piazza Armerina, PEEP di _____ foglio _____ mappale _____ avente superficie di mq. _____; confinante a Nord con _____; confinante a Est con _____; confinante a Sud con _____; confinante a Ovest con _____; un immobile destinato all'esercizio della seguente attività _____ di mq. _____ massimi di superficie utile lorda, riferiti a millesimi _____ sull'intera particella e pari a mq. _____ di superficie fondiaria di pertinenza.

Per la parte tecnica le parti fanno rinvio e riferimento al tipo di frazionamento n° _____ estratto n° _____ approvato dall' U.T.E. di Enna il _____.

A domanda di voltura di questo atto andrà allegata la relativa certificazione catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Enna.

02 -

Il prezzo della concessione del diritto di superficie è stabilito ed accettato in Euro _____ comprensivo:

- della quota parte del prezzo di esproprio dell'intero comparto, pari a Euro _____;
- della quota parte del costo reale delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate pari a Euro _____;
- della quota parte del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro _____.

(nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria debbono ancora essere realizzate attraverso Consorzio)

Le opere di urbanizzazione primaria ancora da attuarsi verranno realizzate dalla parte concessionaria tramite il Consorzio di cui al successivo art. 11, secondo quanto previsto nella convenzione fra il Comune e il Consorzio stipulata con atto Rep. n° del

(nel caso in cui l'acquisizione delle aree non sia conclusa)

Convengono tuttavia le parti che il prezzo fra loro concordato è quello determinato a norma dell'art. 35 della legge n° 865/71, per cui, non essendo ancora conclusa da parte del Comune di Piazza Armerina l'acquisizione delle aree all'interno del Comparto PEEP, tale prezzo non può considerarsi definitivo e si procederà, fra le parti, all'esatta determinazione della componente del prezzo dell'area, nella misura, pro-quota, che verrà fissata dai decreti di esproprio e successive definitive determinazioni.

A titolo di cauzione per la presente vendita la parte concessionaria ha versato/verserà un acconto di Euro _____ (pari al 30% dell'intero corrispettivo). Il saldo di Euro _____ sarà pagato prima della firma della convenzione e delle quali somme il rappresentante della Amministrazione rilascerà dichiarazione di saldo e quietanza.

In caso di mancato pagamento del saldo, il presente atto di concessione s'intende come mai sorto e il Comune tratterrà a titolo di penale convenzionale l'intera cauzione, salvo i maggiori danni, secondo le disposizioni del Regolamento Comunale di assegnazione richiamato.

03 -

Il possesso del terreno verrà trasferito all'acquirente dalla data di esecutività del presente contratto.

04 -

La parte concessionaria dà atto di essere in possesso dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento PEEP e di avere prodotto la documentazione relativa.

05 -

La parte concessionaria dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate a servizi complementari al PEEP, ai sensi della legge 22.10.'71 n° 865.

La parte concessionaria dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di superficie nei negozi di compravendita dell'immobile/i che va a costruire, secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale di Assegnazione.

La parte concessionaria dà atto altresì di accettare le condizioni e i vincoli di legge di seguito specificati regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto.

(nel caso di Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa)

La parte concessionaria si impegna a non cedere in proprietà gli immobili così come disposto dall'art. 72 della legge n° 865/'71 e come previsto dallo statuto societario della cooperativa.

06 -

La presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la seguente durata:

le aree per i servizi pubblici saranno concesse in diritto di superficie a tempo indeterminato mentre le aree per i servizi privati saranno concesse in diritto di superficie per un periodo di anni 99 rinnovabili alla scadenza per un ulteriore periodo di anni 99.

Alla scadenza del suddetto termine la proprietà degli edifici, degli impianti e delle loro pertinenze, come pure quant'altro sia costruito al di sopra o al di sotto del suolo dato in concessione passerà automaticamente al Comune di Piazza Armerina, senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa di indennizzo o di risarcimento.

Il fabbricato verrà lasciato al Comune in perfette condizioni di efficienza che saranno constatate con sopralluogo effettuato da tecnici incaricati dal Comune.

I concessionari si impegnano ad eseguire periodicamente tutte le opere di manutenzione ordinarie e straordinarie di comune accordo con l'Amministrazione comunale.

Il Comune di Piazza Armerina riserverà ai Sigg.ri ovvero agli interessati dell'immobile al momento della scadenza , il diritto di prelazione sulla futura gestione, alle condizioni vigenti al momento.

07 -

La presente concessione è rinnovabile per la durata prevista al precedente art. 6 a condizione che:

- a) la parte concessionaria abbia adempiuto esattamente agli obblighi assunti con la presente convenzione;
- b) la parte concessionaria abbia inoltrato istanza per il rinnovo della concessione almeno un anno prima della scadenza del termine di validità prevista dal precedente art. 6;
- c) la parte concessionaria si impegni a versare al Comune il corrispettivo di cui all'art. 8.

08 -

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, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito nel Regolamento per la Concessione delle Aree.

09 -

Il Comune di Piazza Armerina si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo di sorta, salvo che per le opere eventualmente realizzate (le quali verranno indennizzate dal Comune al Concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, al momento del rinnovo a favore di un terzo del diritto di superficie oggetto della convenzione), nei seguenti casi:

- a) in caso di inadempimento grave, ingiustificato, reiterato o permanente degli obblighi derivanti dalla concessione con particolare riferimento alla mancata corresponsione del corrispettivo della concessione secondo i termini previsti, nonché il trasferimento o la locazione dell'immobile al di fuori dei casi previsti nella convenzione, con particolare riferimento a quanto prescritto al successivo art. 14 e comunque senza l'autorizzazione comunale ovvero in caso di esercizio irregolare, negligente o abusivo dell'attività connessa al rapporto di concessione;
- b) in caso di mancato esercizio, protratto ingiustificatamente, della facoltà e dei diritti all'edificazione derivanti dal provvedimento di concessione con particolare riferimento alle seguenti ipotesi:
 - b1) per mancato inizio dei lavori di costruzione degli edifici entro il termine massimo previsto dallo art. 13, sempreché la violazione dell'obbligo sia imputabile all'inerzia della parte concessionaria;
 - b2) per la mancata ultimazione dei lavori entro i termini massimi di cui al successivo art. 13, fatti salvi i casi di proroga del medesimo articolo;

- c) in caso di inosservanza della presente convenzione, nonché delle disposizioni del Regolamento comunale di assegnazione, cui la presente convenzione è esplicitamente riferita.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della legge 865, di subentrare nelle obbligazioni derivanti da mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al concessionario decaduto l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

10 -

La pronuncia della decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati ovvero dalla diffida ad adempiere, con contemporanea prefissazione di un congruo termine entro il quale la parte concessionaria può presentare le proprie deduzioni.

11 -

Le parti convengono che:

l'elaborazione del progetto planivolumetrico e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad esso relativo sono a carico del Comune di Piazza Armerina, mentre gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi sono a carico del concessionario.

oppure

- *l'elaborazione del progetto planivolumetrico del Comparto è a cura e spese del Comune;*
- *il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è redatto a cura e spese della parte concessionaria nella sua qualità di associata al "Consorzio per la realizzazione del Comparto PEEP C/.....", sorto all'uopo per elaborare tale progetto e provvedere alla realizzazione, in forma coordinata, delle opere di urbanizzazione medesime e costituito con atto Rep. n° del*;
- *la realizzazione delle opere, come di seguito specificate, è a carico della parte concessionaria tramite il Consorzio di cui al punto precedente, il quale provvederà all'appalto dei lavori;*
- *gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi sono a carico del concessionario.*

12 -

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti al Comparto PEEP di cui l'intervento in oggetto fa parte, sono:

- opere di urbanizzazione primaria pari a Euro _____;
- opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro _____;

Tutte le opere previste sono in corso di realizzazione (oppure sono già realizzate) da parte del Comune di Piazza Armerina..

(nel caso in cui le opere vengono realizzate dagli assegnatari tramite Consorzio)

Le parti convengono che:

- a) la parte concessionaria è tenuta alla realizzazione tramite il Consorzio di cui all'articolo precedente, di una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto esecutivo redatto dal Consorzio medesimo sotto la supervisione dell'U.T.C., pratica edilizia n° del, Concessione Edilizia n° del per un importo presunto pari a Euro, mentre verserà col presente atto l'importo di Euro quale quota parte delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate dal Comune di Piazza Armerina (oppure già realizzate da privati a scomputo di oneri);
- b) le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dal progetto planivolumetrico del Comparto approvato dal Consiglio Comunale in data, delibera n°, che verranno realizzate a cura e spese degli Enti preposti e per le quali la parte concessionaria ha versato con il presente atto un contributo pari a Euro (valore conglobato nel prezzo di concessione di cui all'art. 02);
- c) l'importo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente è da considerarsi presunto ai fini della definizione dell'importo della fidejussione a prestarsi da parte del concessionario tramite il Consorzio e dovrà essere conguagliato con la quota parte dell'importo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria del PEEP C/..... che sarà stabilito nel collaudo finale delle opere stesse; eventuali maggiorazioni dei prezzi in sede di realizzazione saranno a carico della parte concessionaria in misura proporzionale alla quota parte di sua spettanza; così pure eventuali diminuzioni saranno defalcate in misura proporzionale dalla quota parte di opere di UI spettanti a ciascun assegnatario delle aree edificabili;
- d) per il progetto, l'esecuzione ed il controllo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento alla specifica Convenzione fra il Comune e il consorzio, stipulata con atto Rep. n° del
- e) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, il Consorzio ha prestato un'unica garanzia fidejussoria mediante deposito al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica di polizza fidejussoria della Soc. di Assicurazioni _____ n° _____ del _____ per un importo di Euro pari al 60% di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare; la quota parte della fidejussione a carico dell'acquirente è di Euro pari al 60% dell'importo delle opere di sua spettanza di cui alla precedente lettera a).

Le parti convengono che il costo delle opere di urbanizzazione primaria nell'ipotesi di loro realizzazione a cura e spese del Comune potrà subire una modifica in aumento successivamente alla firma del presente contratto in rapporto ad eventuali danni arrecati dalla parte acquirente alle opere realizzate o in corso di realizzazione nella fase di costruzione dell'edificio per negligenza sua o dell'impresa costruttrice. La stima dei danni sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale e addebitato d'ufficio alla parte concessionaria.

La parte concessionaria si obbliga comunque a realizzare a sua cura e spese le opere di protezione necessarie, richieste in sede di rilascio della concessione edilizia dall'U.T.C..

13 -

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

- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente a quanto previsto dall'art. 1 del vigente Regolamento Comunale di assegnazione, dal progetto planivolumetrico redatto dal Comune approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____ e realizzate come da progetto esecutivo, concessione edilizia n° _____, salvo eventuali varianti in corso d'opera che dovranno essere approvate in base alla normativa vigente; nel caso in cui tali varianti portassero modifiche alla superficie convenzionale dell'immobile riportata nella presente convenzione, verrà rivista la tabella col prezzo iniziale dell'immobile di cui all'allegato "A" attraverso la certificazione del Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica; l'assenza di tale certificazione comporterà l'inapplicabilità del nuovo prezzo ed eventualmente la sospensione dei lavori.

i lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e dovranno essere completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori; in ogni caso si farà riferimento al certificato di inizio e fine lavori allegato alla concessione edilizia; a garanzia dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, la parte concessionaria ha prestato idonea garanzia fidejussoria prima della firma del presente contratto mediante deposito al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica di polizza fidejussoria della Soc. _____ per un importo di Euro _____ pari a 1/100 del prezzo di vendita degli edifici da realizzare, con un minimo di Euro 2.500, da incamerarsi in caso di inosservanza;

- il Dirigente di Settore in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze .

(nel caso di superficie fondiaria di uso pubblico)

- *Il concessionario si impegna a consentire l'uso pubblico della superficie fondiaria di sua pertinenza definita "superficie fondiaria di uso pubblico" nel progetto esecutivo sopracitato, nonché a sistemare a sue cure e spese secondo le previsioni del medesimo progetto, entro lo stesso termine di fine lavori previsto per l'edificio. Tale sistemazione, la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché la costruzione dell'/degli edifici/o (secondo eventuali stralci definiti dall'Amministrazione Comunale rispetto all'intervento complessivo) dovrà avvenire in forma coordinata con i rimanenti concessionari dell'area individuata dall'art. 1 della presente convenzione (o secondo i suddetti eventuali stralci di essa), eventualmente attraverso forme associative fra i medesimi. La mancata realizzazione delle opere di sistemazione nei termini sopra stabiliti salvo i casi di proroga, comporterà la decadenza della concessione del diritto di superficie con gli effetti di cui al precedente art. 7.*

14 - (da non riportare in caso di cooperative d'abitazione a proprietà indivisa)

L'immobile costruito una volta conseguito il certificato di abitabilità, potrà essere ceduto a terzi del concessionario o suoi aventi causa solamente a soggetti in possesso dei requisiti e secondo le disposizioni previste dal R.C.A. per il periodo di validità della presente convenzione, previa richiesta al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica che dovrà certificare il prezzo di vendita in rapporto ai meccanismi di aggiornamento di cui all'articolo successivo.

15. -

Le parti convengono che il prezzo iniziale dell'immobile (P1) determinato in base al vigente R.C.A., comprensivo dei seguenti ambienti di servizio: _____ è quello risultante dalla tabella (allegato "A"), unita alla planimetria di progetto (allegato "B").

Il costo riportato in tabella indica il prezzo iniziale (P1) dell'immobile alla data del semestre _____ (costo di costruzione Euro _____/mq. S.C.).

(nel caso di costo area e UI presunto e non definitivo)

Le parti convengono che tale prezzo, a prescindere da ogni altro meccanismo di aggiornamento previsto dalla presente convenzione, è suscettibile di modificazione, sia in aumento che in diminuzione, per la parte relativa al costo delle opere di urbanizzazione primaria, poiché essendo le stesse in corso di realizzazione, il relativo costo è un costo presunto e non definitivo. Prima dell'intestazione dell'immobile ai soci/acquirenti la parte concessionaria dovrà comunicare al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica il valore definitivo di detto costo e richiedere il nuovo prezzo dell'immobile che sarà certificato dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica.

Il prezzo di vendita dell'immobile è soggetto a modifica anche per la quota parte del prezzo di esproprio dell'area non ancora definitiva: la parte concessionaria dovrà richiedere al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica la determinazione del nuovo prezzo di vendita dell'immobile sulla base dei prezzi definitivi corrisposti dal Comune ai proprietari delle aree.

Il mancato controllo e conseguente certificato del Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica comporterà l'inapplicabilità dei nuovi prezzi di vendita dell'immobile.

La parte concessionaria si obbliga ad apporre nel cantiere alla data di inizio lavori un tabellone, realizzato a sua cura e spese, che illustri le caratteristiche dell'intervento, specificando numero e tipi di attività in costruzione.

A dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di concessione edilizia, la parte concessionaria dovrà depositare al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di concessione edilizia e una autodichiarazione del tecnico sul rispetto dei minimi di tariffa professionale.

(nel caso di assegnazione a Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione)

Nel caso di assegnazione dei lotti ad Imprese di costruzione o a Cooperative d'abitazione per fabbricati residenziali con conseguente cessione a terzi del diritto di proprietà in conseguenza ad atti di compravendita, la raccolta dei documenti relativi agli acquirenti verrà effettuata dall'Impresa o dalla Cooperativa.

L'Impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile. Allo stesso modo la Cooperativa d'abitazione prenotataria o assegnataria pubblicizza i medesimi elementi qualora intenda acquisire nuovi soci acquirenti delle unità immobiliari.

Nel caso di eccedenza di domande rispetto alla disponibilità per le aree non residenziali, l'impresa o la cooperativa dovrà rispettare il seguente ordine di priorità nella cessione degli immobili:

- 1) coloro che richiedono l'area per servizi pubblici;*

- 2) coloro che richiedono l'area per attività culturali - sportive - religiose;
- 3) sfrattati in possesso di titolo esecutivo;
- 4) coloro che richiedono l'area per ambulatori medici;
- 5) coloro che richiedono l'area per attività commerciali e artigianato di servizio;
- 6) coloro che richiedono l'area per uffici.

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

Il prezzo iniziale di vendita (P₁) dell'immobile riportato nella tabella (allegato "A") sopracitata, resterà valido fino alla data di fine lavori di cui alla relativa comunicazione, dopo di che verrà aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

Pertanto si riconosce l'aggiornamento nella fase che va dalla fine lavori a tutto il periodo di validità della convenzione, applicando la seguente formula:

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P2 = prezzo di vendita

P1 = prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori;

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;

I2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il valore P2 dell'alloggio/i sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà dell'edificio determinato secondo la seguente tabella:

- fino al 10° anno dalla data di ultimazione dell'immobile = 0%
- tra il 10° e il 20° anno dalla data ultimazione dell'immobile = 0,5%
- oltre da valutarsi caso per caso, tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

I nuovi prezzi di vendita determinati dall'aggiornamento ISTAT di cui alla formula sopracitata e i relativi canoni di locazione, saranno **"certificati"** dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica e dovranno essere allegati all'atto di compravendita o al contratto di locazione.

Nel caso in cui l'immobile costruito in area PEEP sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale.

Le caratteristiche tecniche costruttive e il livello di finitura dell'immobile sono quelle risultanti dall'unito capitolato descrittivo delle opere (allegato "C").

(nel caso di Imprese di costruzione e Cooperative d'abitazione)

Non sono consentite eventuali varianti qualitative e quantitative del capitolato (allegato "C") a richiesta dell'acquirente/socio che modificano il prezzo di vendita degli immobili.

Le Cooperative d'abitazione, le Imprese di costruzione, i loro rappresentanti o incaricati, non potranno richiedere agli acquirenti degli immobili nessuna provvigione o compenso per mediazione.

Non sono comprese nel prezzo di convenzione e dovranno essere corrisposte dall'acquirente/socio, in aggiunta al prezzo di convenzione, le spese per:

- 1. varianti progettuali richieste dall'assegnatario per adeguare l'immobile a proprie necessità soggettive;*
- 2. l'I.V.A.;*
- 3. l'attivazione dei pubblici servizi dei singoli immobili (ENEL, TELECOM, ACQUA e GAS);*
- 4. gli interessi di preammortamento del mutuo dello Stato a partire dalla data dell'immissione in possesso dell'immobile da parte dell'assegnatario;*
- 5. l'atto di compravendita.*

16 -

L'immobile/i costruito/i potrà/potranno essere dato/i in locazione dal concessionario o suoi aventi causa solamente a soggetti in possesso dei requisiti e secondo le disposizioni previste dal R.C.A. per il periodo di validità della presente convenzione, previa richiesta al Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica che dovrà certificare il canone di locazione determinato come di seguito.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 8,00% del prezzo dell'immobile determinato come da precedente art. 15.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento alle variazioni di valore dell'immobile, determinato come da precedente art. 15 fermo restando il limite massimo del 8,00%.

17 -

I contratti di vendita e di locazione dell'immobile verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti tra i diretti interessati.

La parte concessionaria si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nel rogito tutti i patti del presente atto quali parti integranti dello stesso; pertanto la parte concessionaria e i loro acquirenti restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

18 -

E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione della Amministrazione comunale, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

Nel caso di inosservanza da parte del concessionario di tale divieto, si avrà la decadenza dalla concessione del diritto di superficie con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere a titolo di penale, una somma pari alla cauzione di cui al precedente art. 2, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, al momento del rinnovo a favore di un terzo del diritto di superficie oggetto della convenzione.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della legge 865/71 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al concessionario decaduto l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvo sempre restando i maggiori danni.

19 -

In caso di determinazione del prezzo di vendita o sua revisione e del canone di locazione o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri fissati dagli artt. 15 e 16 della presente convenzione, l'atto sarà nullo per la parte eccedente e l'acquirente o il locatario avrà diritto al rimborso più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.

20 -

Il Comune di Piazza Armerina dichiara e garantisce che il terreno oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà libero da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, assumendo le garanzie di legge da evizione e da molestie.

L'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti accessori, nulla escluso né eccettuato.

La parte alienante dichiara di essere titolare del diritto ceduto, in virtù del seguente titolo:

.....

21 -

Il Comune concedente il diritto di superficie dichiara comunque e riconosce fin d'ora e per quanto possa occorrere, che in tutti i casi di decadenza della concessione prevista o non dalla presente convenzione, la decadenza non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente concessione, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge anche dopo la decadenza, anche nei confronti del Comune stesso. La presente clausola è irrevocabile.

22 -

La parte concessionaria rinuncia alla documentazione di rito.

23 -

Il Comune di Piazza Armerina rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Enna da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

24 -

Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti, comprese quelle di frazionamento dei lotti, sono a carico del concessionario che richiede i benefici di cui agli articoli 73 e 74 della legge 22.10.1971 n° 865 assumendone i relativi oneri.

25 -

Le parti convengono che la presente convenzione sia immediatamente esecutiva; per quanto riguarda il Comune la presente convenzione è valida ed esecutiva in quanto e subordinatamente alla sua conformità sostanziale con la convenzione tipo di cui al vigente Regolamento di assegnazione delle aree PEEP citato in premessa.

26 -

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura della parte concessionaria.

27 -

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, II° comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche, si allega al presente atto, omessane la lettura per espressa dispensa dei comparenti, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data _____ dal Sindaco del Comune di Piazza Armerina, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative al terreno in oggetto.

La parte alienante dichiara che, successivamente al rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Ed io Segretario rogante, sentita la volontà delle parti, ho ricevuto questo atto che, letto ai contraenti, viene approvato.

Consta di n° _____ fogli in pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia e viene sottoscritto come segue:



Comune di Piazza Armerina

ALLEGATO "D" al Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili negli ambiti PEEP del Comune
STATUTO DEL CONSORZIO PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO PEEP C/.....

TITOLO 1° - COSTITUZIONE - SEDE - DURATA

ART.1

E' costituito un Consorzio volontario con attività esterna denominato "Consorzio per la realizzazione del Comparto P.E.E.P C/....." nel Comune di Piazza Armerina.
L'ufficio del Consorzio destinato a svolgere attività esterna è istituito in Piazza Armerina.

ART.2

Il Consorzio durerà fino all'assolvimento degli scopi di cui al successivo art. 3, più precisamente fino all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, con il consenso unanime di tutti i consorziati.
La sede del Consorzio è fissata in Piazza Armerina per ora nel Palazzo Municipale, Atrio Fundrò n. 1.

TITOLO 2° - SCOPO ED OGGETTO

ART.3

Il Consorzio non ha scopo di lucro.

Lo scopo che i soci intendono perseguire è la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nell'area destinata a comparto P.E.E.P. C/....., di cui i soci siano assegnatari o proprietari.

Il Consorzio opererà nell'area così come identificata nella allegata planimetria, a tal fine da considerarsi parte integrante del presente Statuto., denominata ".....".

Il Consorzio opererà nell'ambito delle leggi esistenti in collaborazione con gli Enti preposti alla loro attuazione. In particolare il Consorzio si obbliga al rispetto dei piani elaborati dal Comune di Piazza Armerina e delle relative norme di attuazione.

Per la realizzazione dello scopo sociale, il Consorzio può affidare incarichi di progettazione a tecnici esterni, indire gare d'appalto per la realizzazione delle opere, contrarre mutui di qualunque genere, accendere conti correnti e svolgere qualunque altra attività, anche in forma diretta necessaria ed utile alla realizzazione degli scopi sociali o, comunque, attinente agli stessi. Il Consorzio dovrà assumersi gli impegni che il Comune ha assunto in data con delibera consiliare n°.....nei confronti dellaper quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

TITOLO 3° - SOCI

ART.4

Il numero dei soci è illimitato, ma non può essere inferiore al minimo stabilito dalla Legge. Possono essere soci le persone fisiche, gli Enti Pubblici o di Diritto Pubblico, gli Enti Privati, le Società e i Consorzi, in quanto assegnatari o proprietari dei lotti dell'area P.E.E.P. indicata dall'art.3.

ART.5

Chi intende consorzarsi dovrà presentare al Consiglio Direttivo domanda scritta.

Quando trattasi di Ente Pubblico e di Diritto Pubblico, di Società consorzio o Ente Privato, la domanda dovrà essere corredata da specifica delibera di adesione presa dall'organo sociale, in base ai poteri conferitigli dalla legge o dallo Statuto.

La delibera dovrà contenere anche il provvedimento di nomina del delegato a rappresentare l'Ente interessato nell'Assemblea Consortile.

Tale nomina conferisce al delegato stesso i più ampi poteri di rappresentanza ed impegna l'Ente nelle deliberazioni prese compatibilmente con le leggi vigenti.

La ammissione del nuovo consorziato è deliberata con voto unanime del Consiglio Direttivo.

Contro la deliberazione del Consiglio Direttivo il socio escluso potrà presentare reclamo all'Assemblea che deciderà secondo le norme statutarie. La ammissione è subordinata al versamento della quota parte del fondo consortile che ad esso verrà attribuito, nonché alla accettazione piena e incondizionata dei patti consortili.

ART.6

I soci sono obbligati:

- a) al versamento della quota sottoscritta al momento della loro ammissione;
- b) all'osservanza dello Statuto, dei regolamenti, e delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali;
- c) al versamento delle somme richieste dagli organi sociali per le prestazioni e i servizi effettuati dal consorzio per la realizzazione dello scopo consortile, nei modi e termini di volta in volta stabiliti dal Consiglio Direttivo;
- d) a prestare, su richiesta del Consiglio Direttivo, adeguata fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti per le opere da eseguire nel lotto assegnato.

TITOLO 4° - FONDO CONSORTILE

ART.7

Il fondo consortile è costituito dai contributi dei consorziati e dai beni acquistati con questi. Il contributo iniziale di ciascun consorziato e la relativa quota di partecipazione vengono fissati come segue:

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA	Euro
	Euro
	Euro
	Euro

Il fondo consortile inizialmente fissato nella somma di Euro..... sarà annualmente reintegrato o aumentato per le sopravvenute necessità del Consorzio, mediante nuove contribuzioni dei consorziati, in conformità ad apposite delibere assembleari.

Il fondo consortile verrà aumentato dalle quote versate dai nuovi consorziati all'atto della loro ammissione. Per le spese di gestione del Consorzio sopperirà con versamenti ripartiti proporzionalmente tra i consociati, secondo coefficienti ragguagliati ai mq.di area assegnata. Le spese sostenute dal consorzio per prestazioni di servizio richieste dai singoli consorziati nel proprio esclusivo interesse saranno a completo carico di questi ultimi.

Al fondo consortile si applicano le disposizioni di cui all'art. 2614 C.C. L'esercizio annuale si chiude ogni 31 dicembre.

TITOLO 5° - ORGANI DEL CONSORZIO

ART.8

Sono organi del Consorzio:

- a) l'Assemblea dei Consorziati;
- b) il Consiglio Direttivo;
- c) il Presidente;
- d) il Collegio Sindacale.

ART.9

L'Assemblea.

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei soci consorziati e le sue deliberazioni prese in conformità alla legge e al presente Statuto obbligano tutti i soci.

L'Assemblea è ordinaria o straordinaria a norma di legge.

ART.10

L'Assemblea è convocata almeno una volta l'anno presso la sede sociale o anche altrove, secondo quanto previsto dalla lettera di convocazione.

Alla convocazione provvede il Presidente motu proprio o su richiesta di almeno un terzo dei soci, mediante lettera raccomandata o telegramma spedito a tutti i membri dell'assemblea al domicilio eletto, almeno cinque giorni prima della data stabilita per la riunione.

L'avviso di convocazione dovrà indicare l'elenco specifico degli argomenti all'ordine del giorno, il luogo, l'ora e il giorno fissati per la prima e la seconda convocazione, che dovrà essere fissata almeno 24 ore dopo la prima convocazione.

E' tuttavia valida, qualunque sia l'argomento all'ordine del giorno l'Assemblea, anche se non convocata come sopra, qualora sia presente la totalità dei soci consorziati, del Consiglio Direttivo e del Collegio Sindacale. L'Assemblea provvede a:

- a) approvare il programma generale di intervento;
- b) eleggere il Presidente, il Vice Presidente, i membri del Consiglio Direttivo e del Collegio Sindacale;
- c) approvare il consuntivo di gestione e la situazione patrimoniale del Consorzio in termine utile per consentire il deposito ai sensi dell'art.2615/bis C.C.;
- d) deliberare sulla esclusione dei consorziati;
- e) deliberare sulle modificazioni dello Statuto e dell'atto costitutivo;
- f) deliberare sullo scioglimento del Consorzio e sulla sua eventuale proroga;
- g) deliberare su ogni altro oggetto di carattere straordinario.

Delle deliberazioni assembleari viene redatto verbale a cura del Segretario nominato di volta in volta dal Presidente o da chi in sua vece presiede l'Assemblea.

ART.11

Per le votazioni si procederà normalmente con il sistema della alzata di mano.

Per le elezioni a cariche sociali o, quando trattasi di persone, si procederà salva diversa deliberazione dell'assemblea, con il sistema della votazione a scrutinio segreto.

In prima convocazione, l'Assemblea sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati almeno il 60% dei soci aventi diritto al voto e delibera validamente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

In seconda convocazione l'Assemblea sia ordinaria che straordinaria è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati almeno un terzo degli aventi diritto al voto e delibera validamente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Le deliberazioni relative alle modificazioni dell'atto costitutivo, allo scioglimento e liquidazione della società, dovranno comunque essere adottate all'unanimità.

ART.12

Ogni socio consorziato ha diritto ad un solo voto, qualunque sia l'importo della quota posseduta ed interviene in assemblea personalmente o tramite la persona cui è attribuita la rappresentanza sociale. Sono ammesse le deleghe scritte in numero non superiore ad una per ogni rappresentante, che sia però socio consorziato.

Spetta al presidente dell'assemblea verificare la sussistenza del diritto al voto.

ART.13

Il Consiglio Direttivo

Il Consiglio Direttivo si compone di n.5 membri, compresi il Presidente e il Vice Presidente, eletti tra i membri dell'Assemblea.

Il Consiglio Direttivo dura in carica tre anni e i suoi membri sono rieleggibili.

Può delegare, determinandole nelle deliberazioni, parte delle proprie attribuzioni ad uno o più consiglieri.

Al Consiglio Direttivo spettano tutti i poteri ordinari e straordinari per l'amministrazione e la gestione del Consorzio, ad eccezione di quelli riservati alla competenza esclusiva dell'Assemblea.

In particolare sono compiti del Consiglio Direttivo:

- a) l'attuazione delle deliberazioni assembleari circa l'oggetto del Consorzio;
- b) la richiesta ai consorziati di contributi, anticipazioni e rimborsi dovuti al Consorzio;
- c) l'espletamento delle mansioni tecniche e contabili;
- d) la redazione della situazione patrimoniale alla chiusura di ogni esercizio sociale;
- e) l'affidamento di incarichi professionali appalti e altre prestazioni tecniche;
- f) deliberare sulla ammissione di nuovi consorziati;
- g) deliberare in ordine al recesso dei consorziati

ART.14

Le riunioni del Consiglio Direttivo sono validamente costituite con la presenza della metà più uno dei Consiglieri.

Le deliberazioni dovranno essere assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Le votazioni sono normalmente palesi: sono segrete quando ciò sia richiesto da almeno due consiglieri.

Nelle votazioni palesi a parità di voti prevale il voto del Presidente; nelle segrete la parità importa reiezione della proposta

ART.15

Il Consiglio Direttivo è convocato dal Presidente, presso la sede sociale del Consorzio con avviso da spedirsi mediante lettera raccomandata o telegramma almeno tre giorni prima della riunione al domicilio di ogni consigliere tutte le volte in cui vi sia materia su cui deliberare o ne sia fatta domanda da almeno due consiglieri.

ART.16

In caso di mancanza di uno o più consiglieri il Consiglio provvede a sostituirli nei modi previsti dall'art. 2386 C.C.

ART.17

Il Presidente

Il Presidente, eletto dall'Assemblea, rappresenta il Consorzio in tutte le attività esterne che importino il compimento di atti o negozi giuridici afferenti il Consorzio, nei confronti dei consorziati e dei terzi ed anche in giudizio, in attuazione e nei limiti delle deliberazioni validamente adottate dagli organi consortili. In caso di assenza o impedimento del Presidente le predette funzioni sono esercitate dal Vice Presidente.

ART.18

Il Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale è composto da tre membri effettivi, soci o non soci, uno dei quali con funzioni di Presidente del Collegio. Devono inoltre essere nominati due Sindaci supplenti.

I Sindaci Revisori del Collegio sindacale possono essere scelti anche fra coloro che non sono iscritti nel Registro dei Revisori Contabili istituito presso il Ministero di Grazia e Giustizia, ad eccezione dei Comparti PEEP di maggiori dimensioni per i quali il Presidente del Collegio sindacale deve essere iscritto all'Albo dei Revisori Contabili.

ART.19

Il Collegio Sindacale controlla l'amministrazione della società, vigila sull'osservanza delle leggi e del presente Statuto, accerta la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri contabili e delle scritture.

Partecipa alle riunioni del Consiglio Direttivo e assolve tutte le altre funzioni attribuitegli dalla legge. Di ogni ispezione dovrà essere redatto verbale nell'apposito libro.

TITOLO 6° - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

ART.20

Il Consorzio si scioglie:

- a) per il conseguimento dell'oggetto sociale o per la sopravvenuta impossibilità di conseguirlo;
- b) per volontà unanime dei consorziati;
- c) per provvedimento dell'autorità governativa nei casi ammessi dalla legge. Deliberato lo scioglimento del consorzio l'Assemblea stabilirà le norme per la liquidazione e nominerà uno o più liquidatori determinandone i poteri. Conclusa la liquidazione, quanto eventualmente residuasce verrà proporzionalmente ripartito tra i consorziati in proporzione della loro quota di partecipazione.

ART.21

Costituiscono cause di esclusione del consorziato dal Consorzio:

- a) la cessazione dell'attività da parte del socio consorziato;
- b) il cambiamento dell'attività sociale del socio consorziato;
- c) la dichiarazione di fallimento;
- d) l'assoggettamento ad altra procedura concorsuale;
- e) l'inadempimento reiterato degli obblighi assunti a norma del presente Statuto.

In caso di scioglimento l'onere consorziale segue comunque l'immobile e il consorziato rimane tenuto per le obbligazioni contratte verso il Consorzio e/o gli altri consorziati sino al completo adempimento delle stesse. Restano altresì validi gli impegni validamente presi dal Consorzio in nome e per conto del socio rispetto al quale si è verificata la causa di esclusione.

ART.22

Recesso

La domanda di recesso deve essere presentata con lettera raccomandata al Consiglio Direttivo. Spetta al Consiglio Direttivo entro 60 gg. dalla data di ricezione, constatare se ricorrono i motivi che legittimino il recesso e, quindi, accoglierlo e rigettarlo, con voto unanime. Il recesso diventa operativo con la chiusura dell'esercizio in corso. Contro la decisione del Consiglio Direttivo il socio recedente potrà presentare reclamo all'assemblea, che deciderà all'unanimità secondo le norme statutarie.

TITOLO 7° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.23

Clausola compromissoria

Qualunque controversia dovesse insorgere tra i soci consorziati ed il Consorzio, ovvero tra i soci consorziati, circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente accordo e di tutti i fatti e/o atti comunque conseguenti o dipendenti da esso, sarà decisa da tre arbitri scelti tra esperti in materia giuridica, nominati uno ciascuno dalle parti e il terzo dagli arbitri così nominati, ovvero, in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Enna.

ART.24

Per quanto non previsto dal presente Statuto valgono le norme del vigente Codice Civile.



Comune di Piazza Armerina

ALLEGATO "E" al Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili negli ambiti PEEP del Comune

SCHEMA TIPO CONVENZIONE CON IL CONSORZIO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

CONVENZIONE PER REALIZZARE ATTRAVERSO CONSORZIO
LE OPERE DI URBANIZZAZIONE
NEL COMPARTO PEEP COMUNALE C/ _____
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno..... del mese di..... in Piazza Armerina, nella Residenza Municipale.

Innanzitutto a me, dott....., nato a il, Segretario Generale del Comune di Piazza Armerina, ed in tale qualità autorizzato a ricevere gli atti stipulati nell'interesse del Comune medesimo, a norma dell'art. 89 del T.U.L.C.P. 3/3/1934 N° 383, sono personalmente comparsi senza l'assistenza di testimoni per espressa loro rinuncia e col mio consenso i sigg.

da una parte

....., nato a il..... nella qualità di Dirigentedel IV Settore Collettività e Territorio, agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

e dall'altra

Il Sig. il quale dichiara di intervenire a questo atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di presidente del Consorzio denominato, I Componenti della cui identità personale e capacità giuridica io segretario sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale

PREMETTONO CHE:

- il Comparto PEEP C/ di è stato approvato con deliberazione consiliare n° del, esecutiva ai sensi di legge;

- tale Comparto è compreso nel Programma Pluriennale di Attuazione del PEEP approvato con deliberazione Consiliare n° del, esecutiva ai sensi di legge;
- è stato emesso il bando di assegnazione dei lotti edificabili compresi all'interno del Comparto;
- la graduatoria dei richiedenti è stata approvata dal dirigente di Settore con determinazione n° del esecutiva ai sensi di legge;
- è stata data comunicazione della riserva del lotto ai primi richiedenti della graduatoria e contemporaneamente è stato richiesto il pagamento della cauzione;
- in base all'art. 35, comma 8°, della Legge n° 865/71 le opere di urbanizzazione devono essere eseguite a cura del Comune oppure, in alternativa, a cura e spese del Concessionario dell'area;
- il Comune si è orientato a delegare la realizzazione delle opere agli assegnatari delle aree edificabili vista l'entità dell'impegno progettuale e dell'impegno finanziario;
- pertanto fra tutti i prenotatari che hanno pagato la cauzione è stato costituito un "Consorzio" denominato "....." con atto dott. Rep. n° del con lo scopo di redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Comparto e provvedere alla realizzazione delle medesime;
- di conseguenza l'impegno finanziario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricade direttamente sugli assegnatari delle aree, sgravando l'Amministrazione Comunale;
- considerato che le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione da realizzare sono:
 1. di proprietà del Comune di Piazza Armerina;
(oppure)
 2. sono state cedute in proprietà/superficie agli assegnatari dei lotti edificabili del PEEP oppure direttamente al Consorzio denominato "....." con atto dott. Rep. n° del
- Vista la descrizione catastale di dette aree:
Catasto terreni, Fg. n° pc. n° di mq.;
- Visto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Comparto PEEP C/ di redatto dal Consorzio medesimo, concessione edilizia n° del, e costituito dai seguenti elaborati 1) - 2) - 3)

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

01

Il Consorzio denominato "....." si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione del Comparto PEEP C/ di la cui concessione edilizia sarà rilasciata dopo la stipula della presente convenzione:

1. Opere di urbanizzazione primaria:

- rete stradale;
- rete fognatura bianca;

- rete fognatura nera;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- canalizzazione per linee telefoniche;
- sistemazione dell'area a verde di quartiere
- aree destinate a parcheggio pubblico

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire solo a concessione edilizia rilasciata sulla base del progetto esecutivo citato in premessa e comunque sotto la sorveglianza dei competenti Settori dell'Ufficio Tecnico Comunale.

2. Opere di Urbanizzazione secondaria

(eventuali opere da realizzare a scomputo degli oneri di U2 spettanti agli assegnatari del PEEP in base alle tabelle parametriche)

02

Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

Il Consorzio componente si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

- a) Rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti locali. Si rammentano fra le leggi quelle disciplinanti l'impiego di strutture in conglomerato cementizio, il Codice della strada, le leggi generali e i vincoli di zona sulla tutela del paesaggio e dei monumenti e fra i regolamenti, quello edilizio, di igiene, nonché le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune ed il progetto "campione" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione adottato dal Comune di Piazza Armerina.
- b) Rispetto dei diritti dei terzi a salvaguardia della pubblica incolumità affidata alla totale responsabilità civile e penale del Consorzio fino a che le opere non siano state prese in consegna dal Comune. Il Comune deve prendere in consegna le opere entro 30 giorni dalla data del collaudo provvisorio; trascorso tale termine le opere si intenderanno consegnate a tutti gli effetti.
In particolare la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata a tecnici idonei per competenza professionale.
- c) Rispetto delle normative C.N.R. e U.N.I.
Rispetto, per quel che riguarda le modalità di esecuzione dei lavori ed il risultato finale delle prescrizioni dei capitolati speciali d'appalto normalmente adottati dall'Amministrazione Comunale di Piazza Armerina.
- d) Avviso obbligatorio all'Ufficio Tecnico Comunale per ogni intervento di controllo ed operativo richiesto dal Consorzio con almeno dieci giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi.
L'Ufficio Tecnico eseguirà i controlli entro i dieci giorni successivi alla comunicazione.
Del sopralluogo, eseguito alla presenza del Direttore dei Lavori o di un tecnico da esso delegato, dovrà essere redatto apposito verbale, in duplice copia, vistato dalle parti.
- e) Facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere da parte dell'autorità comunale, con diritto ad imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente convenzione ed ai progetti esecutivi approvati. Qualora non vi fosse uniformità nei diversi allegati al progetto relativamente alle

caratteristiche delle opere da eseguire l'Amministrazione dovrà indicare quale elaborato deve essere preso in considerazione.

- f) Apertura di tutte le aree al pubblico transito pedonale e veicolare non appena percorribili e loro manutenzione e illuminazione notturna con oneri di allacciamento, posa e manutenzione della segnaletica verticale ed orizzontale fino al momento della presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, previo esito favorevole del collaudo provvisorio ivi previsto.
- g) L'obbligo dell'impianto della segnaletica prescritta dal Codice della strada e relativo regolamento, nonché, delle targhe toponomastiche con denominazione da deliberarsi dal Comune; la segnaletica orizzontale dovrà essere eventualmente ripristinata al momento del collaudo provvisorio.
- h) Manutenzione e gestione fino alla presa in consegna di tutti i servizi.
- i) Obbligo di ricevere, allacciare e convogliare gratuitamente le acque provenienti dall'area da urbanizzare, senza nessuna eccezione, se ed in quanto possibili nei limiti di previsione del progetto dell'area interessata; tale obbligo si estende anche ai lotti residenziali privati confinanti o facenti parte di futuri stralci del PEEP.
- l) Divieto di modificare o costruire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati, i quali, sia prima che dopo l'eventuale presa in consegna, non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati.
- m) Non saranno ammessi, in nessun caso, interventi di incisione nelle nuove pavimentazioni bituminose di strade, parcheggi e marciapiedi.

Le opere del PEEP non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti se non sono stati versati i relativi diritti di allacciamento. La fidejussione pertanto può anche incamerarsi per gli importi corrispondenti.

- n) Assunzione, prima del collaudo provvisorio, da parte del Consorzio di ogni responsabilità inerente le aree destinate alle urbanizzazioni che non potranno comunque essere precluse a chicchessia, a proprio rischio e pericolo anche per motivi di cantiere sia interno che esterno.
- o) Obbligo, nell'eventualità che il PEEP preveda lotti in adiacenza a strade e marciapiedi, sia facenti parte dello stralcio PEEP di cui alla presente convenzione, sia che si tratti di futuri stralci dello stesso PEEP e/o di lotti residenziali privati confinanti con il PEEP, di realizzare contestualmente alla strada ed al marciapiede, le fondazioni per le future recinzioni.
- p) Lo stato di avanzamento delle OO.UU. dovrà essere funzionale ad ogni fase della costruzione degli edifici consentendo un normale sviluppo del traffico di cantiere e non, indotto dall'edificazione stessa.

03

Collaudo

Per collaudo si intende la comunicazione di nulla osta finale da parte della Ripartizione LL.PP.

Il collaudo si articola in due fasi:

- 1) Collaudo provvisorio
- 2) Collaudo definitivo.

Il collaudo provvisorio delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 6 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e relativa richiesta di collaudo provvisorio.

La richiesta di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione dovrà essere accompagnata da:

- dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la piena conformità delle opere eseguite al progetto e alle indicazioni impartite, durante il corso dei lavori, dai tecnici comunali;
- planimetrie, sezioni e profili esecutivi delle opere eseguite con individuazione delle varie distanze fra le opere d'arte, gli allacci, ecc.;
- planimetria con indicazione delle aree per le quali è stata definita la cessione al Comune.

Il sopralluogo per il collaudo provvisorio dovrà avvenire alla presenza del Direttore dei Lavori e dovrà essere redatto apposito verbale. Qualora dovessero essere riscontrate delle difformità, nelle caratteristiche delle opere rispetto alle descrizioni riportate negli elaborati di progetto, dovranno essere riportate, motivate, nel verbale. Il Consorzio dovrà dare comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione dei lavori di ripristino al Comune che dovrà provvedere al collaudo provvisorio delle opere in precedenza riscontrate difformi, entro 90 giorni dalla predetta comunicazione con le medesime modalità. Trascorso un periodo di due anni, il collaudo provvisorio diventerà definitivo qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità e vizi dell'opera. Nell'arco di tale periodo il Consorzio è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera di cui agli articoli 1667 – 1668 – 1669 del Codice Civile.

04

Presa in carico delle opere da parte del Comune

La presa in carico delle opere da parte del Comune avverrà senza che nulla sia dovuto al Consorzio ad alcun titolo con i seguenti criteri e modalità:

- l'assunzione della manutenzione avverrà al momento della conclusione del periodo di controllo e conseguente collaudo provvisorio e a condizione dell'esito positivo del medesimo;
- con l'assunzione della manutenzione delle opere da parte del Comune, sarà svincolata la garanzia fidejussoria di cui all'articolo 07.

(nel caso in cui le aree delle UI non siano di proprietà comunale)

A collaudo provvisorio avvenuto e comunque non oltre 6 mesi, il Comune rientrerà in possesso delle aree pubbliche cedute in sede di assegnazione e perimetrare nella planimetria generale allegata alla delibera di assegnazione medesima, senza che nulla sia dovuto all'assegnatario per alcun titolo.

Il passaggio delle aree avverrà a cura e spese del Consorzio. In caso di inadempienza il Sindaco emetterà decreto di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fino a quando non sarà stato effettuato il trasferimento delle aree stesse.

05

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Consorzio inadempiente ed a spese del medesimo, con preavviso da comunicarsi mediante lettera raccomandata con R.R..

La rivalsa avverrà in conformità a quanto stabilito dalle leggi vigenti.

06

Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere

Le opere di urbanizzazione del PEEP dovranno essere realizzate nel termine massimo di anni cinque dalla data di stipulazione della presente convenzione. Il Comune, previa diffida per il mancato rispetto del termine stabilito per il completamento delle opere di urbanizzazione, incamererà il 50% dell'importo della garanzia fidejussoria di cui al successivo articolo ed il restante importo resterà vincolato fino al collaudo provvisorio delle opere e coprirà eventuali costi ulteriori.

Prima della stipula delle Convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili necessarie per il rilascio delle concessioni edilizie dei fabbricati compresi nel Comparto PEEP, dovrà essere approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da parte dell'U.T.C. e stipulata la presente Convenzione.

Per il rilascio dei certificati di abitabilità/usabilità o di conformità edilizia dei fabbricati sopracitati, dovranno essere preventivamente ultimate, collaudate ed eventualmente cedute tutte le opere di urbanizzazione dell'intero stralcio di attuazione. In presenza di scadenze per finanziamenti agevolati dello Stato e per casi di comprovata necessità che impongono determinati tempi di attuazione dei fabbricati, potranno essere ammesse deroghe a quanto sopra indicato, previo parere favorevole dell'U.T.C. sulla usabilità delle opere di urbanizzazione fermo restando le responsabilità del Consorzio per la manutenzione, vizi ecc..

07

Garanzia

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria del Comparto PEEP C/ di, il Consorzio presta una fidejussione bancaria per l'importo di Euro pari al 60% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e pari all'intero importo presunto delle opere di urbanizzazione secondaria.

Tale fidejussione sarà restituita ad avvenuto collaudo provvisorio positivo delle opere, previa presentazione da parte del Consorzio, di una nuova fidejussione pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Quest'ultima fidejussione sarà restituita ad avvenuto collaudo definitivo delle opere (vedi art. 3).

08

Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto o di suoi stralci attuativi, il Consorzio provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Consorzio recuperare dagli assegnatari mancanti gli importi aggiornati delle quote anticipate. A collaudo definitivo avvenuto delle opere di urbanizzazione, nel caso non fossero ancora stati assegnati tutti i lotti, il Comune provvederà ad anticipare il dovuto a proprio carico.

09

Ed io Segretario rogante, sentita la volontà delle parti, ho ricevuto questo atto che, letto ai contraenti, viene approvato. Consta di n° fogli in pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia e viene sottoscritto come segue:



Comune di Piazza Armerina

ALLEGATO "F" al Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili negli ambiti PEEP del Comune

SCHEMA DI BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PEEP RESIDENZIALI

IV Settore Collettività e Territorio Servizio Urbanistica

BANDO PUBBLICO

per l'assegnazione di aree per l'edilizia Economica e Popolare, per le quali deve essere completata/è stata completata la procedura di acquisizione, nel Comparto PEEP

C/ di

◆ sono disponibili in **diritto di proprietà**:

n° lotti di tipologia da mq. circa
per n° alloggi ciascuno a Euro

◆ sono disponibili in **diritto di superficie**

n° lotti di tipologia da mq. circa
per n° alloggi / ed eventuali negozi, attività varie, ciascuno a Euro

I prezzi sopra riportati sono comprensivi della quota parte del costo dell'area, dell'urbanizzazione primaria già realizzata e del contributo di urbanizzazione secondaria e resteranno validi fino al mese di, dopo di che saranno rivalutati in base al Regolamento fino alla data della comunicazione di riserva del lotto.

nel caso di aree ancora da acquisire

Si ricorda che non essendo conclusa da parte del Comune di Piazza Armerina l'acquisizione delle aree, l'importo relativo non può considerarsi definitivo e si procederà alla sua esatta determinazione nella misura pro-quota, che verrà fissata in base ai prezzi definitivi corrisposti dal Comune agli aventi diritto.

nel caso di opere di urbanizzazione primaria da realizzare

I prezzi sopra riportati non comprendono la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate direttamente dagli assegnatari delle aree attraverso idoneo Consorzio da costituirsi e il cui importo presunto è il seguente

n° lotti di tipologiada mq. circa
per n° alloggi ciascuno a

Euro

inoltre prima della firma della convenzione dovrà essere presentata idonea fidejussione pari al 60% dell'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

Le assegnazioni in proprietà e le concessioni in superficie delle aree di cui sopra saranno subordinate alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n° 865/'71 che fisserà i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione.

Tutti gli interessati (singoli cittadini, Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione, Enti Pubblici, Associazioni di Imprese) potranno presentare domanda di assegnazione delle aree secondo le indicazioni contenute nei fac-simili forniti dal Servizio Urbanistica Espropri ed Edilizia Pubblica;
Tali domande dovranno essere presentate in carta semplice al Sindaco a partire dalla data del

..... **fino alle ore 13,30 del**

depositandole personalmente presso il Protocollo Generale del Comune.

Le domande pervenute saranno esaminate dal IV Settore Collettività e Territorio - Servizio Urbanistica - Espropri ed Edilizia Pubblica e la graduatoria dei prenotatari sarà approvata dal dirigente di Settore/dalla Giunta Comunale secondo i criteri previsti nel vigente Regolamento Comunale di Assegnazione delle aree PEEP.

Si ricorda che non verranno prese in considerazione le domande di assegnazione pervenute prima della data di emanazione del presente bando; le domande pervenute fuori termine saranno prese in considerazione solo nel caso in cui quelle pervenute nei termini non coprono l'intera disponibilità dei lotti e fino alla scadenza del 12° mese dalla data della pubblicazione del presente bando

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento al vigente Regolamento Comunale di Assegnazione delle aree PEEP:

Piazza Armerina,

IL DIRIGENTE



Comune di Piazza Armerina

ALLEGATO "G" al Regolamento per l'assegnazione di aree edificabili negli ambiti PEEP del Comune

Schema di bando per l'assegnazione di aree PEEP non residenziali

IV Settore Collettività e Territorio Servizio Urbanistica ed Edilizia Pubblica

BANDO PUBBLICO

per l'assegnazione di aree per l'edilizia Economica e Popolare, per le quali deve essere completata/è stata completata la procedura di acquisizione, nel Comparto PEEP

C/ di

di un'area complessiva di mq. circa per poter edificare Servizi complementari al PEEP aventi una superficie utile lorda max di mq., destinati allo svolgimento delle seguenti attività pubbliche e private:

- ◆ Centro Sociale;
- ◆ Attrezzature religiose;
- ◆ Attrezzature scolastiche;
- ◆ Attività ricreativo-culturali-sportive;
- ◆ Attrezzature Postali e tecnologiche in genere;
- ◆ Attrezzature Sanitarie e Assitenziali;
- ◆ Attività di servizio private quali commercio, artigianato di servizio, uffici, ambulatori, ecc.;
- ◆ altre attività complementari.

I lotti per le attività pubbliche saranno concessi in diritto di superficie a tempo indeterminato, mentre i lotti per le attività private saranno concessi in diritto di superficie per un periodo di anni 99 rinnovabili, subordinando la concessione alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n° 865/71 che fisserà i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione.

Il prezzo per la concessione dei lotti per attività pubbliche è di Euro. ed è comprensivo della quota parte del costo dell'area e dell'urbanizzazione primaria.

Il prezzo per la concessione dei lotti per attività private è di Euro ed è comprensivo della quota parte del costo dell'area, dell'urbanizzazione primaria già realizzata e del contributo di urbanizzazione secondaria.

Tali prezzi resteranno validi fino al mese di, dopo di che saranno rivalutati in base al Regolamento fino alla data della comunicazione di riserva del lotto.

nel caso di aree ancora da acquisire

Si ricorda che non essendo conclusa da parte del Comune di Piazza Armerina l'acquisizione delle aree, l'importo relativo non può considerarsi definitivo e si procederà alla sua esatta determinazione nella misura pro-quota, che verrà fissata in base ai prezzi definitivi corrisposti dal Comune agli aventi diritto.

nel caso di opere di urbanizzazione primaria da realizzare

I prezzi sopra riportati non comprendono la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate direttamente dagli assegnatari delle aree attraverso idoneo Consorzio da costituirsi e il cui importo presunto è il seguente

n° lotti di tipologiada mq. circa
per n° alloggi ciascuno a Euro

inoltre prima della firma della convenzione dovrà essere presentata idonea fidejussione pari al 60% dell'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

Tutti gli interessati (singoli cittadini, Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione, Enti Pubblici, Enti Privati limitatamente a Fondazioni e Associazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale, Associazioni di Imprese) alle attività di propria competenza, potranno presentare, domanda di assegnazione dei lotti secondo le indicazioni contenute nei fac-simili forniti dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica; tali domande dovranno essere presentate in carta semplice al Sindaco a partire dalla data del

..... **fino alle ore 13,30 del.....**

depositandole personalmente presso il Protocollo Generale del Comune.

Le domande pervenute saranno esaminate dal Servizio Espropri ed Edilizia Pubblica e la graduatoria dei prenotati sarà approvata dal dirigente di Settore o dalla Giunta Comunale, secondo i criteri previsti nel vigente Regolamento Comunale di assegnazione delle aree PEEP.

Si ricorda che non verranno prese in considerazione le domande di assegnazione pervenute prima della data di emanazione del presente bando; le domande pervenute fuori termine saranno prese in considerazione solo nel caso in cui quelle pervenute nei termini non coprono l'intera disponibilità dei lotti e fino allo scadere del 12° mese dalla data della pubblicazione del presente bando.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente bando, si fa riferimento al vigente Regolamento Comunale di assegnazione delle aree PEEP:

Piazza Armerina,

IL DIRIGENTE