

ALLEGATO A

- **SCHEMA TIPO CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ AREE RESIDENZIALI**
- **SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE PEEP GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREA FABBRICABILE
NEL COMPARTO PEEP COMUNALE C/_____
DI UN LOTTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)
NELL'AT _____ DI _____ - VIA _____

REPUBBLICA ITALIANA
-----% % % % % %-----

L'anno _____ () il _____ giorno di _____ del mese di _____
in Cesena, nella Residenza Municipale, Piazza del Popolo n° 10.

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

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. 00143280402) 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 componenti, 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 dal vigente Codice di assegnazione
delle aree, 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 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche, nonché della Legge 22.10.1971 n. 865;

- che la cessione dell'area è stata approvata con Determinazione Dirigenziale n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;
- che la ditta acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Codice Comunale di Assegnazione delle aree, 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 e successive modificazioni ed integrazioni; per le Imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della Legge n. 457/1978.

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

01 –

Il Comune di Cesena, 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 Cesena, località _____ lotto n° _____ distinto al Catasto Terreni di Cesena 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. / S.U.L. 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'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio il _____.

A domanda di voltura di questo atto andrà allegata la relativa certificazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio.

(nel caso di aree private di uso pubblico)

Sull'area catastalmente distinta al fg. _____ pc. _____ di mq. _____ viene istituita la servitù di uso pubblico per il passaggio pedonale/ciclabile, specificando che la manutenzione su tali spazi è a carico della parte acquirente; inoltre l'area asservita all'uso pubblico dovrà garantire la continuità con gli spazi pubblici circostanti e la possibilità di percorrenza pedonale/ciclabile in senso trasversale e longitudinale, con l'esclusione di qualsiasi recinzione o chiusura che non siano

gradini, rampe o parapetti a protezione dei dislivelli dei fabbricati; è consentito solo il transito dei mezzi di servizio e di soccorso.

02 –

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

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

(nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria debbano 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. 865/1971, per cui, non essendo ancora conclusa da parte del Comune di Cesena 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 €. _____ (pari al 30% dell'intero corrispettivo). Il saldo di €. _____ 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 tratterrà a titolo di penale convenzionale l'intera cauzione, salvo i maggiori danni, secondo le disposizioni del Codice Comunale di Assegnazione delle aree 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 conformità edilizia e agibilità del costruendo fabbricato e corrispondente alla durata dei vincoli di cui al successivo art. 6.

(nel caso di intervento in "locazione permanente")

Siccome l'intervento è destinato alla "locazione permanente", alla scadenza della presente convenzione il canone della parte in locazione permanente è stabilito in base ai criteri previsti dal successivo art. 7, in accordo con il Comune ed è recepito in una nuova convenzione.

La destinazione a "locazione permanente" non è modificabile.

04 –

La parte acquirente dà atto di essere in possesso dei requisiti richiesti dal vigente Codice Comunale di Assegnazione delle aree 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 Pubblica, ai sensi della Legge 22.10.1971 n. 865, così articolata: mq. di S.U.L. sono destinati alla "locazione permanente" / "locazione a termine" per un periodo di anni e mq. di S.U.L. sono destinati alla "vendita in proprietà".

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 Codice di Assegnazione delle aree per cui la vendita potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dal Codice, oppure, in presenza di mutuo agevolato dello Stato/contributo pubblico, a soggetti in possesso dei requisiti prescritti e certificati dal Comune di Cesena.

(nel caso di intervento in "locazione con proprietà differita")

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della Legge 22.10.1971 n. 865 per la "locazione con proprietà differita".

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 e si impegna:

- 1. ad applicare canoni di locazione, a carico degli assegnatari degli alloggi, determinati in base alla presente Convenzione - art. 7;*
- 2. a trasferire la proprietà delle singole unità immobiliari, trascorso un periodo non inferiore a anni, in favore dei relativi locatari in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal sopracitato Codice Comunale di Assegnazione delle aree, alla data d'inizio della locazione.*

(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 conformità edilizia e agibilità, esclusivamente a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti dal vigente Codice Comunale di Assegnazione delle aree.

(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. 865/1971 e come previsto dallo statuto societario della cooperativa.

06 –

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

1. dalla data della conformità edilizia e agibilità 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 della conformità edilizia e agibilità è consentita la vendita-locazione dell'alloggio a chiunque e a prezzo convenzionato;
3. dopo 20 anni dalla data della conformità edilizia e agibilità è consentita la vendita/locazione dell'alloggio senza vincoli cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

(per alloggi destinati alla "locazione permanente" / "locazione a termine")

È prevista la possibilità per la parte acquirente di cedere gli alloggi in locazione, una volta conseguito il certificato di conformità edilizia e agibilità, con l'obbligo per l'acquirente di mantenere, a tempo indeterminato / per il periodo di anni, il vincolo di tale destinazione; la cessione degli alloggi può avvenire ad altro soggetto che possieda le caratteristiche previste dal bando di assegnazione iniziale del lotto e deve riguardare in ogni caso tutti gli alloggi in locazione, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

Nel caso in cui la parte acquirente intenda avvalersi della sopracitata possibilità di vendita degli alloggi in locazione, si prevede il "diritto di prelazione" a favore del Comune di Cesena, che deve confermare la volontà di acquistare gli alloggi a prezzo di convenzione entro due mesi dalla data di fine lavori, che dovrà essere comunicata con preavviso di sei mesi mediante lettera raccomandata al Sindaco.

(per alloggi destinati alla "locazione con proprietà differita")

È prevista la possibilità per la parte acquirente di cedere gli alloggi in locazione, una volta conseguito il certificato di conformità edilizia e agibilità, con l'obbligo per l'acquirente di garantire la prosecuzione della locazione degli immobili per il periodo di anni e con successiva possibilità di trasferimento della proprietà degli alloggi ai relativi locatari; la cessione degli alloggi può avvenire ad altro soggetto che possieda le caratteristiche previste dal bando di assegnazione iniziale del lotto e deve riguardare in ogni caso tutti gli alloggi in locazione con proprietà differita, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

Nel caso in cui la parte acquirente intenda avvalersi della sopracitata possibilità di vendita degli alloggi in locazione con proprietà differita, si prevede il "diritto di prelazione" a favore del Comune di Cesena, che deve confermare la volontà di acquistare gli alloggi a prezzo di convenzione entro due mesi dalla data di fine lavori, che dovrà essere comunicata con preavviso di sei mesi mediante lettera raccomandata al Sindaco.

Per la vendita dell'alloggio/i l'avente causa dovrà presentare richiesta al Servizio PEEP 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 Codice di Assegnazione delle Aree, comprensivo degli ambienti di servizio, 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 €./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 PEEP il valore definitivo di detto costo e richiedere il nuovo prezzo dell'alloggio che sarà certificato dal Servizio PEEP.

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 PEEP 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 PEEP 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 permesso di costruire, la parte acquirente dovrà depositare al Servizio PEEP, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di permesso di costruire.

(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 o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio (L. R. n. 13/1995);*
- 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:

$$P_2 = \frac{P_1 \times I_2}{I_1}$$

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%
= 0,5%
- tra il 10° e il 20° anno dalla data ultimazione dell'immobile
- 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 PEEP 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 e altre procedure concorsuali, compreso il caso di vendita dell'immobile in sede esecutiva, 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.*

É 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" sopraccitata.

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 PEEP che dovrà certificare il canone di locazione determinato come di seguito.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% 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 3,50%.

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 Cesena, 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.*

(nel caso di lotti E.R.P.)

Le parti convengono che:

- *l'elaborazione del progetto planivolumetrico e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad esso relativo sono a carico della Ditta Attuatrice dell'Area di Trasformazione di..... di cui il presente lotto ERP fa parte, mentre gli allacciamenti dei singoli alloggi ai pubblici servizi sono a carico della parte acquirente.*

- *il permesso di costruire relativo all'edificio E.R.P. potrà essere rilasciato dopo la stipulazione della presente Convenzione e dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nella Convenzione Urbanistica del P.U.A. Notaiodi Cesena Rep. n. Racc.n. del Il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio E.R.P. verrà rilasciato in base alle disposizioni riportate nella Convenzione urbanistica del P.U.A e nel vigente Regolamento Edilizio.*

- *per verificare il rischio archeologico sul lotto la parte acquirente dovrà inviare la relativa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica di Bologna, prima dell'inizio lavori.*

- *in merito alle norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico, la parte acquirente, intervenendo in un P.U.A. presentato prima / dopo il 01.07.2008 (data di entrata in vigore del Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile) ed entro il 31.12.2008, ai fini dello scomputo dal conteggio della SUL della superficie dei muri perimetrali di spessore uguale o superiore a cm 40, dovrà rispettare i "requisiti volontari" contenuti nel Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile (allegato "D" del Regolamento Edilizio Comunale) approvato con D.C.C. n.214 del 24.11.2005 e modificato con D.C.C. n.86 del 17.05.2007 / approvato con D.C.C. N. 96 del 26.06.2008, nella quota corrispondente allo scomputo del 30% minimo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti; in particolare la parte acquirente si impegna al rispetto dei seguenti "requisiti volontari", corrispondenti allo scomputo complessivo del% degli oneri di U2:*

- 1) miglioramento prestazioni energetiche dell'involucro (scomputo del% U2);
2).....;
3).....

La parte acquirente dovrà inoltre rispettare i requisiti di rendimento energetico degli edifici (obbligatori dal 01.07.2008) previsti nella Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n 156 del 04.03.2008 come successivamente modificata ed integrata;

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 Cesena.

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

Le parti convengono che:

- a) *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, permesso di costruire n° del per un importo presunto pari a €., mentre verserà col presente atto l'importo di €.^(*) quale quota parte delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate dal Comune di Cesena (oppure già realizzate da privati a sccomputo 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 acquirente ha versato con il presente atto un contributo pari a €.^(*);*
- 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 dell'acquirente tramite il Consorzio e dovrà essere congruato 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 U1 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*

^(*) valore conglobato nel prezzo di cessione di cui all'art. 2.

e) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, il Consorzio ha prestato un'unica garanzia fidejussoria mediante deposito al Servizio PEEP di polizza fidejussoria della Soc. di Assicurazioni _____

_____ n° _____ del _____

per un importo di €. pari al 60% di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare; la quota parte della fidejussione a carico dell'acquirente è di €. pari al 60% dell'importo delle opere di sua spettanza di cui alla precedente lettera a).

(nel caso di lotti E.R.P.)

- opere di urbanizzazione primaria pari a €. + IVA, quale importo presunto a carico della parte acquirente che dovrà essere corrisposto direttamente alla Ditta Attuatrice di cui sopra e che dovrà essere conguagliato con l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria stabilito dal loro collaudo, comprensivo dei relativi progetti, specificando che i relativi pagamenti verranno effettuati a stati di avanzamento lavori con semplice presentazione della fattura; a garanzia di tali adempimenti la parte acquirente ha prestato alla Ditta Attuatrice idonea fideiussione pari al% dell'importo presunto con IVA (€. + IVA € = € x% = €.) depositandone copia al Servizio PEEP prima della firma del presente contratto;
- contributo opere di urbanizzazione secondaria pari a €., determinato come da precedente art. 02.

Tutte le opere previste sono in corso di realizzazione a cura della Ditta Attuatrice sopracitata sulla base della Convenzione Urbanistica del P.U.A. Notaio di Cesena Rep. n. Racc.n. del

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 del permesso di costruire 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. 19 del vigente Codice Comunale di Assegnazione delle aree, dal progetto planivolumetrico redatto dal Comune approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____

- Le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato ERP, sono quelle risultanti dagli elaborati tecnici del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa Privata del Comparto –AT.... di – via , approvato con Deliberazione di Giunta / Consiglio Comunale.... n del

Il fabbricato verrà realizzato come da progetto architettonico, pratica 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 PEEP; 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..

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 al permesso di costruire;

- 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 il pagamento al Comune di Cesena, da parte del soggetto attuatore, di una penalità fissata in misura pari al 5 % del prezzo di vendita degli edifici da realizzare. Tale somma deve essere versata al Comune entro 30 giorni dalla contestazione di tale inosservanza.

L'inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, comporta il pagamento al Comune di Cesena, da parte del soggetto attuatore, di una penalità fissata in misura pari al 10 % del prezzo di vendita degli edifici da realizzare. Tale somma deve essere versata al Comune entro 30 giorni dalla contestazione di tale inosservanza.

11 –

Il Comune di Cesena dichiara e garantisce che il terreno oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà, in virtù del seguente titolo: atto Rep n. Racc.n. del a rogito del Notaio di Cesena, 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, servitù attive e passive, come specificato nell'atto sopraccitato.

Fino alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di Cesena delle relative opere di urbanizzazione, l'accesso al lotto ERP potrà avvenire tramite passaggio sulla proprietà dell'Area di Trasformazione.

12 –

L'acquirente rinuncia alla documentazione di rito.

13 –

Il Comune di Cesena rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì 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 comparenti, il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data _____ dal Dirigente di Settore del Comune di Cesena, 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 Codice Comunale di Assegnazione delle aree 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:

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÁ DI AREA PEEP

già concessa in diritto di superficie ai sensi del comma 45 art. 31 Legge 448/'98.

-----% % % % % %-----

(omissis)