



COMUNE DI CESENA
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

**CODICE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE
PRODUTTIVE E POLIFUNZIONALI NONCHE' DI
AREE EDIFICABILI NEI COMPARTI PEEP E DI AREE
PER L'ERP NEL PRG 2000**

Approvato con delibera di C.C. n. 49 del 29/06/2017
Modificato con delibera di C.C. n. 47 del 29/11/2018
Modificato con delibera di C.C. n. 13 del 25/02/2021

INDICE

PARTE PRIMA ASSEGNAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE E POLIFUNZIONALI

CAPO I – AREE PRODUTTIVE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 1 Finalità e soggetti destinatari	pag. 6
Art. 2 Determinazione del prezzo di cessione dei lotti	pag. 6
Art. 3 Bando per l'assegnazione dei lotti	pag. 7
Art. 4 Presentazione delle domande	pag. 8
Art. 5 Criteri e modalità per l'individuazione degli aventi diritto e per l'assegnazione dei lotti	pag. 9
Art. 6 Commissione per gli Insediamenti Produttivi	pag. 10
Art. 7 Rinuncia all'assegnazione e mancata cessione dei lotti	pag. 10
Art. 8 Modalità di pagamento	pag. 10
Art. 9 Atto pubblico di cessione	pag. 11
Art. 10 Revoca dell'assegnazione	pag. 11
Art. 11 Richiesta di assoggettamento	pag. 11
Art. 12 Spese contrattuali	pag. 11
Art. 13 Facoltà di deroga	pag. 11
Art. 14 Leasing	pag. 12
Art. 15 Fallimento della Ditta	pag. 12

CAPO II – AREE PRODUTTIVE DI INIZIATIVA PRIVATA

Art.16 Aree Polifunzionali PRG 2000 (Art. 42.08 bis NdA)	pag. 13
Art.16bis Norme transitorie	pag. 13
Art.17 Determinazione prezzo Aree Polifunzionali	pag. 14
Art.18 Bando Pubblico	pag. 15

PARTE SECONDA ASSEGNAZIONE DI AREE EDIFICABILI NEI COMPARTI PEEP DEL COMUNE E DI AREE PER L'E.R.P. NEL P.R.G. 2000.

CAPO I - MODALITÀ DI INTERVENTO - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art.19 Aree residenziali e non residenziali	pag. 17
---	---------

CAPO II - PROCEDIMENTO

Art. 20 Procedura di invito	pag. 19
Art. 21 Procedura di istanza	pag. 19
Art. 22 Procedimento di assegnazione e competenze	pag. 22
Art. 23 Criteri per l'assegnazione di aree	pag. 24

CAPO III - PREZZI E VINCOLI

Art. 24 Prezzo per l'assegnazione di aree	pag. 25
Art. 25 Prezzo di vendita-locazione alloggi e servizi	pag. 26
Art. 26 Vincoli convenzionali, Statuti	pag. 28
Art. 27 Disposizioni finali	pag. 32

CAPO IV - AREE PER L'E.R.P. NEL P.R.G. 2000

Art. 28 Modalità attuative delle Aree ERP riservate al Comune nelle Aree di Trasformazione	pag. 32
Art. 29 Bandi e individuazione dei soggetti attuatori delle Aree ERP	pag. 33
Art. 30 Prezzi e vincoli delle aree E.R.P.	pag. 33

APPENDICE	pag. 34
------------------	---------

ALLEGATI

1 Schema convenzione per realizzazione OO.UU. da parte del Consorzio/ Associazione	pag. 40
2 Disposizioni generali di utilizzazione delle aree produttive e polifunzionali	pag. 46

A

- Schema tipo di Convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali	pag. 51
- Schema tipo di Convenzione per la cessione in proprietà di aree PEEP già concesse in diritto di superficie	pag. 63

B

Schema tipo di Convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree residenziali	pag. 67
--	---------

C

Schema tipo di Convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree non residenziali	pag. 78
--	---------

D

Schema tipo dello Statuto del Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	pag. 89
---	---------

E

Schema tipo di Convenzione con il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	pag. 95
---	---------

F

- Capitolato descrittivo delle opere per fabbricati residenziali	pag. 101
- Capitolato descrittivo delle opere per fabbricati residenziali – bioedile	pag. 128

G

Capitolato descrittivo delle opere per fabbricati destinati a servizi privati	pag. 155
---	----------

H

Schema tipo di bando per l'assegnazione di aree PEEP residenziali	pag. 181
---	----------

I

Schema tipo di bando per l'assegnazione di aree PEEP non residenziali	pag. 183
---	----------

L

Schema tipo di Convenzione per la rimozione anticipata dei vincoli
in area PEEP-ERP

pag. 185

Parte prima
**ASSEGNAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE
E POLIFUNZIONALI**

CAPO I

AREE PRODUTTIVE DI INIZIATIVA PUBBLICA

ART. 1 - FINALITÀ E SOGGETTI DESTINATARI

1. La parte 1^a del presente Codice disciplina le modalità ed i tempi per l'assegnazione e la cessione delle aree artigianali, industriali, commerciali e direzionali, soggette a PIP e PPIP, nonché delle aree comprese nei comparti di trasformazione a destinazione polifunzionale del PRG 2000 per le quali è istituita la riserva a favore del Comune (art. 42.08 bis delle Nda).
2. Le opere di urbanizzazione delle aree interessate dall'assegnazione possono essere realizzate direttamente dagli assegnatari riuniti in Società, Consorzio o Associazione, ovvero da altro soggetto appositamente individuato dal Comune di Cesena.
3. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è comunque subordinata alla stipula di una Convenzione tra il Comune e il Consorzio o Associazione degli assegnatari proprietari delle aree nel caso dei PIP e tra il Comune ed il soggetto attuatore nel caso di Aree di Trasformazione, come da schema allegato 1 al presente Codice, come previsto all'art. 3.
4. Le politiche degli insediamenti produttivi, l'individuazione delle aree e la loro specifica destinazione saranno oggetto di concertazione fra l'Amministrazione comunale, le Associazioni di Categoria e Sindacali.
5. La gestione delle procedure di assegnazione e delle attività amministrative accessorie ai procedimenti di cessione delle aree produttive di cui al presente Codice (parte I) può essere delegata a soggetto appositamente individuato dal Comune; con tale soggetto andrà sottoscritta una convenzione contenente gli impegni, le scadenze e le penali. L'affidamento può riguardare anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART.2- DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEI LOTTI

1. Il prezzo di cessione delle aree è determinato tenendo conto del prezzo di acquisizione del terreno, del costo delle opere di urbanizzazione primaria, del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, stabiliti con apposito atto, nonché degli oneri tecnici e finanziari che devono essere formalmente documentati: spese tecniche di progettazione, spese tecniche per indagini e relazione geologica, spese tecniche di frazionamento delle aree, oneri finanziari derivanti dall'accensione di mutui o da operazioni similari, ed ogni altro onere diretto o indiretto necessario ma sempre debitamente documentato per l'urbanizzazione delle aree. Nel caso in cui l'attuazione dell'area produttiva sia conferita con apposita convenzione a soggetto diverso da questa Amministrazione Comunale verrà stabilito, con atto specifico, il corrispettivo per la prestazione dei servizi. L'onere complessivo verrà ripartito in base alla superficie fondiaria vendibile.
2. Nelle ipotesi in cui le opere di urbanizzazione siano ancora da realizzare, il prezzo di vendita delle singole aree, indicato nel bando, sarà relativo al solo costo del terreno e degli eventuali oneri tecnici e finanziari sostenuti ai sensi del precedente capoverso, fatto salvo l'eventuale conguaglio in base ai futuri costi delle opere di urbanizzazione.
3. Nel caso in cui l'area da cedere sia interessata dalla fascia di rispetto di elettrodotti, il prezzo di cessione della stessa può subire una riduzione allorché l'indice di fabbricazione non possa

essere utilizzato integralmente. Tale riduzione sarà pari alla percentuale risultante dalla differenza fra l'indice massimo consentito dal PIP e quello conseguente alla intervenuta riduzione, cioè alla possibilità edificatoria effettiva dei lotti derivanti dalla configurazione degli stessi a seguito del citato rispetto, fino ad un massimo del 30%.

La percentuale di riduzione va calcolata entro la data di rilascio del permesso di costruire.

Nel caso in cui una normativa successiva intervenga a ridurre la fascia di rispetto, la ditta assegnataria sarà tenuta al pagamento della somma risultante dalla nuova configurazione urbanistica e quindi dai nuovi limiti di sfruttamento degli indici edificatori.

La ditta assegnataria sarà tenuta alla costituzione di una garanzia fideiussoria nelle forme previste dalle norme vigenti in materia da mantenere valida fino al rilascio del permesso a costruire, per un importo pari alla somma di riduzione del prezzo di cessione di cui al primo capoverso del presente articolo.

L'obbligo di cui al precedente punto va mantenuto per la durata di validità del piano, inserito nella convenzione di assegnazione e cessione delle aree e trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. Il prezzo delle aree potrà subire variazioni in ragione dell'eventuale maggior costo derivante dall'ultimazione delle procedure di acquisizione da parte del Comune.

ART.3 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

1. Il Dirigente competente, con propria Determinazione, redige il bando per l'assegnazione dei lotti destinati alle attività artigianali, direzionali, commerciali e industriali. Nel caso in cui si tratti di lotti compresi nelle Aree Polifunzionali, il bando verrà redatto in base alle priorità deliberate dalla Giunta secondo quanto definito al successivo art. 18.
2. Il bando deve essere pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, a cura del Settore competente, per 30 (trenta) giorni dalla data di esecutività della Determinazione Dirigenziale di approvazione del medesimo.
3. Il bando deve contenere le seguenti indicazioni:
 - elenco dei singoli lotti disponibili con l'indicazione delle superfici e della relativa capacità edificatoria;
 - eventuali incompatibilità ambientali, anche riferite a singole aree;
 - natura della cessione (in proprietà o in diritto di superficie);
 - indicazione del/i soggetto/i attuatore/i delle opere di urbanizzazione, se da realizzare;
 - prezzo unitario di vendita;
 - modalità e scadenza del termine di presentazione delle domande.
4. Ove nel bando non sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune o di altro soggetto, gli assegnatari proprietari delle aree dovranno riunirsi in Consorzio o Associazione per la realizzazione delle opere stesse.
5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, a cura del Consorzio o Associazione, dovrà essere presentato al Comune entro 18 mesi dalla data della cessione di tutti i lotti agli assegnatari.
6. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere sottoscritta, con i proprietari delle aree riuniti in Consorzio o Associazione, apposita convenzione, il cui schema è allegato al presente Codice (Allegato 1), corredata dal relativo atto costitutivo per il riscontro degli scopi societari.

7. Il Comune, relativamente ad aree produttive già individuate, si riserva la facoltà di pubblicare avviso preliminare al bando formale, al fine di verificare l'interesse all'insediamento nel comparto. La pubblicazione sarà effettuata all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune. Copia dell'avviso verrà altresì inviata alle associazioni di categoria industriali, artigianali e commerciali operanti sul territorio. Le imprese interessate faranno pervenire, nei termini stabiliti nell'avviso, la propria manifestazione di interesse indicando le informazioni necessarie per la successiva redazione delle proposte di bandi di assegnazione, ovvero:

- tipologia produttiva
- dimensionamento, sia dell'area che dell'edificio, necessario all'attività
- servizi necessari alle attività da insediare
- eventuali altre informazioni, indicate nell'avviso, che l'Amministrazione Comunale ritenga utili.

Tali segnalazioni non costituiranno, per il Comune, alcun impegno, né alcun diritto di priorità per le imprese.

ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. Gli interessati presentano la domanda per l'assegnazione di un lotto, compilando l'apposito modello predisposto dal Settore competente, entro la data indicata dal bando.
2. La domanda deve contenere le seguenti dichiarazioni:
 - la superficie minima e massima richiesta in relazione all'attività svolta e la superficie occupata attualmente dall'azienda;
 - numero di iscrizione al Registro Imprese della C.C.I.A.A.;
 - numero degli addetti che operano nell'azienda risultanti dal libro matricola o altra documentazione analoga avente valore legale;
 - eventuale svolgimento dell'attività in locali tenuti in affitto o parzialmente in affitto;
 - eventuale presenza di provvedimento giurisdizionale di rilascio dell'immobile sede dell'attività, entro un anno dalla data di pubblicazione del bando;
 - conoscenza ed accettazione delle disposizioni del presente Codice con specifico riferimento alla clausola obbligatoria di cui all'art. 1 delle "Disposizioni generali di utilizzazione delle aree" (allegato 2).
3. Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:
 - copia dell'atto costitutivo, se trattasi di società;
 - planimetria catastale dell'attuale sede operativa della ditta richiedente;
 - copia del libro matricola, o altra documentazione analoga avente valore legale, per l'anno di riferimento del Bando e per i due anni precedenti, in caso di incremento di addetti;
 - eventuale copia del contratto d'affitto, registrato, dei locali nei quali il richiedente svolge la propria attività, alla data del bando;
 - eventuale copia del provvedimento giurisdizionale di rilascio dell'immobile entro un anno dalla data di pubblicazione del bando, riferito alla sede operativa principale della ditta richiedente;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile per dimostrare di essere nelle condizioni di cui al successivo art. 5 per l'attribuzione del relativo punteggio;
 - dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, che l'eventuale affitto dei locali ove la ditta svolge la propria attività non è stato stipulato fra soci dell'impresa o congiunti fino al quarto grado che siano anche i soci dell'impresa stessa.

L'ufficio competente comunica alle Ditte richiedenti l'eventuale omissione di dichiarazioni o allegati; in tal caso la domanda dovrà essere completata entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione delle omissioni, pena la sua esclusione dal procedimento di assegnazione.

**ART. 5 - CRITERI E MODALITA' PER L'INDIVIDUAZIONE
DEGLI AVENTI DIRITTO E PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI**

1. I requisiti per l'attribuzione dei punteggi necessari all'individuazione degli aventi diritto all'assegnazione di un lotto, sono di seguito elencati, con il punteggio a fianco indicato:

impresa, con sede operativa a Cesena, che debba rilasciare l'immobile entro e non oltre 1 anno dalla data di pubblicazione del bando a seguito di provvedimento giurisdizionale di sfratto	p. 15
impresa, con sede operativa a Cesena, insediata, alla data di pubblicazione del bando, in zona contrastante con le previsioni di P.R.G., la quale si impegni con atto unilaterale d'obbligo, al rilascio della sede attuale in caso di assegnazione di una nuova area	p. 10
impresa operante in locali in affitto, con esclusione dei contratti di locazione stipulati fra l'impresa e soci della medesima, nonché fra l'impresa e congiunti fino al quarto grado che siano anche soci della stessa (100% dei locali e delle aree di pertinenza)	p. 8
impresa operante in locali parzialmente tenuti in affitto con esclusione dei contratti di locazione stipulati fra l'impresa e soci della medesima, nonché fra l'impresa e congiunti fino al quarto grado, che siano anche soci della stessa (almeno 50% dei locali e delle aree di pertinenza)	p. 4
per ogni addetto (fino ad un massimo di 15)	p. 1
imprese che abbiano incrementato il numero dei propri addetti nell'ultimo triennio dalla data di pubblicazione del Bando risultante dal libro matricola: p. 1 per ogni addetto in più fino ad un max di 5 punti	p. da 1 a 5
impresa con sede operativa confinante con quella del nuovo insediamento	p. 20

2. Il Responsabile del Procedimento individua gli aventi diritto all'assegnazione dei lotti, elaborando una graduatoria dei richiedenti sulla base della somma dei punteggi corrispondenti alle condizioni oggettive sopra elencate e dichiarate nell'istanza.
3. La graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione sarà esaminata dalla Commissione di cui al successivo art. 6.
4. La Commissione formula la proposta di assegnazione dei lotti in base ai criteri indicati all'art. 6, procedendo se necessario al sorteggio fra le ditte nella condizione di parità di punteggio. Il sorteggio si effettua presso gli uffici comunali in seduta pubblica, alla presenza, oltre che della Commissione medesima, di un funzionario del Settore che svolgerà le funzioni di segretario verbalizzante. Le ditte interessate saranno avvisate mediante PEC almeno sette giorni prima della data fissata per il sorteggio.
5. Il verbale della proposta di assegnazione verrà trasmesso mediante PEC a tutte le Ditte interessate, le quali avranno 15 giorni dal ricevimento del verbale per formulare osservazioni, che saranno esaminate dalla Commissione nei successivi 15 giorni. Al termine di detto periodo, la Commissione elabora la proposta definitiva di assegnazione.
6. Il Responsabile del Procedimento predispone la Determinazione di approvazione della graduatoria degli aventi diritto, nonché dell'assegnazione dei lotti, che sarà notificata a tutti i partecipanti al bando.

7. Il termine per la conclusione del procedimento è di 180 gg. decorrenti dalla data ultima per la presentazione delle domande.
8. La graduatoria sarà valida per i tre anni successivi alla data del provvedimento di approvazione della stessa, e potrà essere utilizzata anche per l'assegnazione delle aree di altri Comparti le cui graduatorie fossero esaurite, o per la fattispecie prevista al capoverso 3, art. 5 delle Disposizioni generali di cui all'allegato 2.

ART. 6 - COMMISSIONE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. La Commissione per gli insediamenti produttivi è composta da:
 - Dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie che la presiede, o suo delegato.
 - Dirigente Settore Governo del Territorio, o suo delegato;
2. La Commissione esamina la graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione elaborata dal Responsabile del Procedimento e formula la proposta di assegnazione dei lotti in base:
 - alle dimensioni del Comparto;
 - alla posizione della Ditta nella graduatoria degli aventi diritto;
 - alle dimensioni dei singoli lotti disponibili;
 - alle superfici richieste in relazione all'attività svolta come risulta dalla dichiarazione resa nell'istanza;
 - alla tipologia delle attività svolte.

ART. 7 - RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE E MANCATA CESSIONE DEI LOTTI

1. Qualora non si perfezionasse la cessione dei lotti assegnati, sia per espressa rinuncia degli aventi diritto, sia per gli altri motivi previsti nel presente Codice, si farà ricorso alla graduatoria, interpellando sia le Ditte rinunciarie ai sensi del comma 4 del presente articolo, sia le Ditte collocate nelle posizioni successive in graduatoria, con le modalità di cui al successivo comma 2.
2. La comunicazione della disponibilità di lotti non assegnati sarà inviata nell'ordine alle Ditte rinunciarie ai sensi del comma 4 del presente articolo, alle ditte assegnatarie utilmente collocate in graduatoria, nonché alle prime cinque ditte non assegnatarie, mediante PEC cui dovrà essere data risposta entro 15 giorni dal ricevimento della medesima.
3. La Commissione procederà ad assegnare i lotti disponibili alle ditte che avranno manifestato la propria disponibilità nel termine previsto, in base ai criteri di cui all'art. 6.
4. La rinuncia all'assegnazione, qualora motivata con l'inadeguatezza dell'area assegnata alle esigenze della ditta, consente alla medesima di mantenere la posizione originaria in graduatoria per le eventuali successive assegnazioni di altri lotti, di superficie diversa, nello stesso comparto.

ART. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Le ditte assegnatarie dovranno pagare il 30% del costo presunto complessivo, a titolo di acconto, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della PEC di richiesta di tale pagamento. Il pagamento varrà come accettazione dell'assegnazione dell'area. Il mancato pagamento di tale acconto comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria.

2. Prima della firma dell'atto pubblico di trasferimento del lotto l'assegnatario dovrà documentare il versamento della somma corrispondente al saldo dell'importo complessivo dovuto, comprensivo delle eventuali modifiche conseguenti all'avvenuto frazionamento dell'area.
3. In caso di rinuncia dell'acquisizione dell'area, il Comune restituirà la somma versata quale acconto, decurtata di una penale del 5% della somma di cui al primo capoverso, a titolo di risarcimento delle spese da sostenere per la nuova assegnazione della stessa area.

ART. 9 - ATTO PUBBLICO DI CESSIONE

1. Nell'atto pubblico di cessione della proprietà o del diritto di superficie dei lotti dovranno essere inserite, quale parte integrante e sostanziale ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27 della Legge n. 865/71, le "Disposizioni generali per l'utilizzazione delle aree" (Allegato 2).

ART. 10 - REVOCA DELL'ASSEGNAZIONE

1. Qualora la ditta assegnataria non si presenti, senza giustificato motivo, per la firma dell'atto pubblico, alla data comunicata mediante PEC il Comune provvederà ad incamerare, a titolo di risarcimento del danno, l'acconto versato ai sensi del terzo capoverso del precedente art. 8, nonché alla revoca dell'assegnazione.

ART. 11 – RICHIESTA DI ASSOGGETTAMENTO

1. I proprietari dei lotti già assegnati e ceduti dal Comune in vigore di precedenti normative, possono chiedere di essere assoggettati al presente Codice (Parte I).
2. La Ditta dovrà allegare alla richiesta copia del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione e del certificato di usabilità/agibilità del fabbricato costruito per almeno il 30% della S.U.L. massima consentita nell'area. È esclusa da tale computo la superficie destinata ad abitazione. Il Comune procederà ad una verifica della documentazione e comunicherà alla Ditta la presa d'atto dell'assoggettamento al presente Codice (Parte I), o l'impossibilità per mancanza dei requisiti richiesti.

ART. 12 - SPESE CONTRATTUALI

1. Le spese relative ai contratti di cessione sono a carico degli assegnatari.

ART. 13 - FACOLTA' DI DEROGA

1. Nel caso pervengano, a prescindere dalla pubblicazione di bandi, istanze di insediamento nel territorio da parte di aziende di valenza nazionale e/o internazionale, ovvero di aziende che introducano, nei settori di riferimento indicati nell'art.1, oggettivi elementi di innovazione e/o di forte valenza occupazionale e/o migliorino l'efficienza di attività specialistiche esistenti e/o offrano servizi finalizzati ad agevolare lo sviluppo di attività imprenditoriali, il Consiglio Comunale può, con proprio atto, ed in deroga alla procedura disciplinata dal presente Codice, autorizzare l'assegnazione diretta delle aree richieste, disciplinandone le destinazioni e le modalità di utilizzo, purché non si tratti aree oggetto di procedure di assegnazione in corso.

ART. 14 – LEASING

1. Gli assegnatari in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà possono avvalersi di società finanziarie e/o società di leasing le quali possono, eventualmente, risultare intestatarie del terreno loro assegnato nel rispetto di quanto previsto nelle Disposizioni generali allegate al presente Codice (Allegato 2).

ART. 15 - FALLIMENTO DELLA DITTA

1. Qualora nelle more della stipulazione dell'atto di convenzione per l'attuazione/realizzazione del P.I.P., intervenga la dichiarazione di fallimento di una o più ditte titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie sui lotti compresi nel medesimo, se la curatela fallimentare non intenda o non sia autorizzata a sottoscrivere la convenzione, la stipula della medesima e di quella delle opere di urbanizzazione può avvenire, tra il Comune e le rimanenti ditte proprietarie, a condizione che siano prestate dalle medesime le necessarie garanzie fideiussorie per la quota relativa alle aree interessate iscritte nella massa attiva del fallimento.
2. Il Comune deve comunicare al curatore l'avvenuta stipula in luogo della ditta fallita, gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria e della fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
3. L'aggiudicatario dell'asta dovrà farsi carico delle quote dei costi di urbanizzazione primaria anticipati dai soggetti di cui al primo capoverso nonché dei relativi oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere al Comune al momento del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi edilizi previsti dal P.I.P.

CAPO II

AREE PRODUTTIVE DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 16 - AREE POLIFUNZIONALI PRG 2000 (ART. 42.08 BIS NDA)

1. Il PRG 2000 ha previsto, all'art. 42.08 bis delle N.d.A., che nelle Aree di Trasformazione AT4a "*Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale*" e AT4b "*Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale*" una quota di Ut pari a 0,1 mq/mq, da comprendere nella Se, sia riservata al Comune per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico. La corrispondente quota di aree e/o di immobili deve essere ceduta dal lottizzante al Comune secondo le modalità di seguito descritte.
2. Ai fini del presente capo, per "Aree prevalentemente produttive" si intendono le Aree di Trasformazione AT4a con usi e funzioni produttive >50% di quelle ammissibili. Per "Aree prevalentemente terziarie" si intendono le Aree di Trasformazione AT4b con usi e funzioni terziarie >50% di quelle ammissibili.
3. L'attuazione della suddetta previsione urbanistica può avvenire secondo le seguenti modalità:
 - a) cessione della superficie edificabile al Comune, da parte del soggetto attuatore, al prezzo definito al successivo art. 17, comma 1a);
 - b) cessione della superficie edificabile a ditta individuata mediante bando pubblico, redatto secondo i criteri di cui al presente Codice, al prezzo definito secondo il richiamato art. 17, comma 1);
 - c) mantenimento in capo al soggetto attuatore della proprietà della superficie edificabile, previo pagamento di una somma definita secondo le modalità di cui all'art. 17, comma 2.
 - d) cessione gratuita al Comune di un'area urbanizzata, collaudata provvisoriamente e pronta per l'edificazione, corrispondente ad un indice Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Se.

In deroga alle modalità sopra elencate è fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale di assegnare le aree secondo quanto stabilito dall'art. 13.

Nei casi di cui ai punti a) b) la ditta acquirente rimane assoggettata agli obblighi di cui all'art. 4, comma 4, delle "Disposizioni generali di utilizzazione delle aree" allegato 2 al presente Codice, da inserire negli atti di riferimento

Le somme introitate dal Comune ai sensi del precedente punto d) saranno iscritte ad apposito capitolo del bilancio da destinarsi principalmente alla acquisizione di aree o immobili con le medesime finalità e alle relative urbanizzazioni.

ART. 16 bis NORME TRANSITORIE

- 1 La tempistica di attuazione delle aree polifunzionali, anche in relazione ai riflessi gestionali relativi alle modalità indicate al 3° comma del precedente art. 16, deve rispettare le disposizioni contenute nell'art. 4 della L.R. 24/2017 ("Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti"). La convenzione urbanistica dei PUA (Piano Urbanistico attuativo) deve essere stipulata entro il 31/12/2022 e deve prevedere l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi previsti ivi compreso la localizzazione delle aree destinate alle politiche insediative di interesse pubblico, l'individuazione del soggetto attuatore, l'individuazione della modalità attuativa di cui al 3° comma del precedente art. 16.
- 2 Nelle fattispecie previste al sopracitato comma 3° dell'art. 16 limitatamente alla lettera "a)", del Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, deve essere garantita l'attuazione completa dell'area produttiva, per la quale attuazione, nei casi suddetti, il Comune è tenuto a

- impegnare nel proprio bilancio significative risorse finanziarie, qualora le aree riservate di cui all'art. 42.08 bis non siano mantenute in proprietà dai privati attuatori.
- 3 Ove fosse confermata la volontà della ditta attuatrice di cedere al Comune l'anzidetta quota di Sul (art 16 comma 3° lett. "a)" del Codice) la Convenzione urbanistica del PUA deve dettagliare tale modalità fermo restando che la corresponsione alla ditta attuatrice della somma relativa alla quota di spettanza dei costi di urbanizzazione potrà avvenire non prima della cessione delle opere di urbanizzazione del comparto (previo collaudo provvisorio) dietro presentazione di regolare documentazione contabile.
 - 4 Il Comune di Cesena eroga alla ditta attuatrice la somma relativa al corrispettivo della cessione delle aree destinate all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico, come determinata ai sensi del successivo art. 17 del citato Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, alle seguenti condizioni e modalità:
 - il 100 % della somma complessiva di cui al precedente capoverso alla cessione dell'area al Comune pronta per l'edificazione, previo avvenuto collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione del comparto.
 - 5 In caso di inadempienze, le somme complessive (acquisizione area e urbanizzazioni) potranno essere erogate dal Comune di Cesena alla ditta attuatrice solo dopo l'avvenuta regolarizzazione degli adempimenti come sopra definiti e il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione del comparto alla cessione del lotto di cui all'art 42.08 bis pronto per l'edificazione.

ART. 17 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLE AREE POLIFUNZIONALI

1. Nelle Aree di Trasformazione polifunzionali previste dal PRG 2000, il prezzo di cessione al Comune (V_a) delle aree edificabili attinenti all'indice dello 0.1 prive di urbanizzazioni, o degli immobili realizzati, viene determinato sulla base dei seguenti elementi:

a) *prezzo di riferimento per la cessione al Comune dei terreni:*

$$V_a = V_m \times \text{SUL} \times 0,75$$

dove:

V_a = prezzo convenzionato di cessione al Comune delle aree edificabili relative all'utilizzo dell'indice di cui all'art. 42.08 bis delle NdA del PRG 2000;

V_m = valore medio delle dichiarazioni IMU dei terreni fabbricabili compresi nell'A.T., riferito al quinquennio precedente e rapportato all'unità della SUL dell'intera Area di Trasformazione. Il quinquennio è definito a partire dall'anno precedente la stipula della convenzione dell'AT. In caso di arco temporale inferiore, si intende il periodo trascorso tra l'approvazione della Variante al PRG che ha individuato l'A.T. e l'anno precedente la stipula della relativa convenzione;

S.U.L.= Superficie Utile Lorda realizzabile nelle aree da cedere al Comune di cui all'art. 42.08 bis delle NdA del PRG 2000;

- b) *prezzo di riferimento degli edifici per attrezzature o servizi (zone AT4b):* valore utilizzato nelle aree PEEP (in caso di cessione di porzioni di edifici terziari e/o commerciali ove non sia possibile suddividere e cedere il terreno);
- c) *prezzo di riferimento degli edifici a destinazione produttiva (zone AT4a):* concorrono alla formazione del prezzo:
 - il costo unitario di costruzione per fabbricati a destinazione produttiva indicato nel prezzario della CCIAA della Provincia di Forlì-Cesena con riferimento alle

tipologie ed ai materiali utilizzati, sul quale il soggetto attuatore formulerà la propria offerta migliorativa;

- le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, frazionamenti nonché le spese generali conglobati nel 6% della voce precedente;
- la quota parte del costo delle aree destinate all'urbanizzazione;
- la quota parte degli oneri urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione se dovuti.

Per le opere di urbanizzazione valgono le disposizioni del presente Codice.

2. Il mantenimento di proprietà da parte del soggetto attuatore del comparto delle aree edificabili attinenti all'indice dello 0,1 è subordinato al pagamento, prima della stipula della convenzione urbanistica, di una somma determinata come di seguito:

$$V_a = V_m \times \text{SUL}$$

dove le abbreviazioni corrispondono a quanto indicato al precedente comma 1°).

ART. 18 - BANDO PUBBLICO

1. La Giunta Comunale stabilisce periodicamente con proprio atto la necessità di procedere all'assegnazione delle aree produttive che si sono rese disponibili, secondo quanto previsto dal PRG 2000 art. 42.08 NdA.
2. La Giunta Comunale, con il medesimo provvedimento, dovrà stabilire di volta in volta le priorità per l'assegnazione delle aree, individuandole fra i criteri indicati nel successivo comma, di cui dovrà specificare le singole caratteristiche. Valgono comunque, per l'attribuzione dei punteggi, i requisiti di cui all'art. 5 del presente Codice.
3. I Bandi pubblici per l'assegnazione delle aree facenti parte del patrimonio comunale in quanto acquisite con le modalità previste al precedente articolo 16 sono emessi periodicamente, in base alla disponibilità determinata dall'attuazione delle nuove A.T. polifunzionali ed in seguito al provvedimento della Giunta di cui al comma 1. Le aree o gli immobili saranno assegnati in proprietà.

Le priorità per l'assegnazione delle aree, individuate di volta in volta con il provvedimento della Giunta di cui al comma 1, sono le seguenti:

- aziende con sede operativa a Cesena (fino a n. 50 addetti);
- aziende caratterizzate dall'uso di nuove tecnologie e/o ricerca avanzata e che operano nel settore dell'*information technology* e nel miglioramento del prodotto per fini ambientali
- incubatori di aziende;
- aziende di logistica avanzata e/o *transit point*;
- nuova imprenditoria giovanile (età inferiore a 30 anni del titolare o della maggioranza dei soci in caso di società);
- imprenditoria femminile (individuata ai sensi delle norme statali e regionali vigenti)
- imprenditoria emergente sia per l'età dell'azienda che per l'innovazione dell'attività;
- altre non precedentemente citate.

Per i contenuti, le modalità, le procedure di svolgimento del Bando, e per i criteri di individuazione delle aree (o immobili) da assegnare, valgono le disposizioni contenute nel presente Codice.

Parte seconda

*Assegnazione di aree edificabili nei comparti Peep del
Comune e di aree per l'e.r.p. nel P.R.G. 2000*

CAPO I

MODALITÀ DI INTERVENTO: DEFINIZIONI E PARAMETRI

ART. 19 - AREE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

Il servizio PEEP individua schemi tipologici, parametri, prescrizioni che verranno richiamati nel permesso di costruire 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 riportati nel Capitolato tipo descrittivo delle opere di cui agli allegati "F" e "G" del presente Codice; 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.

A) AREE RESIDENZIALI

Il Piano Pluriennale di Attuazione del PEEP individua le aree residenziali che, con convenzione, vengono cedute in proprietà o diritto di superficie per il periodo di 99 anni rinnovabile.

Le aree in proprietà potranno essere cedute indivisibilmente 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 dell'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.¹

Alloggi che usufruiscono di contributo pubblico

Superficie utile massima per alloggio mq. 95 in rapporto alla quale la S.N.R. e la S.P. non potranno superare il 45% ciascuna.²

Gli alloggi compresi nei programmi di edilizia sovvenzionata dovranno rispettare la normativa tecnica prevista per ogni singolo programma.

B) AREE NON RESIDENZIALI³

Con atto di convenzione le aree non residenziali per servizi pubblici sono 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; a seguito della Legge 448/1998, anche le aree non residenziali possono essere cedute in proprietà.

¹ R.D. 28/4/1938 n. 1165 art. 48 modificato dall'art. 5 Legge 2/7/1949 n. 408;
Delibera Consiglio Regionale Regione Emilia-Romagna n. 2351 del 18/1/1984.

² Artt. 16 - 43 Legge 457 del 5/8/1978 - art. 6 D.M. LL.PP. 5/8/1994

³ Art. 1 L. 18/4/1962 n. 167

La realizzazione di servizi complementari persegue l'obiettivo della integrazione delle funzioni anche con partecipazione di diversi soggetti attuatori sia pubblici che privati.

I servizi sono previsti in zone per attrezzature urbane oppure all'interno del dimensionamento residenziale del PEEP nel limite del 25% della S.C./S.U.L. totale⁴.

Si definisce Centro integrato l'intervento realizzato in compresenza di una pluralità di funzioni residenziali e non residenziali pubbliche e private, con assegnazione unitaria dell'area.

C) DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA/LOCAZIONE

*Superfici residenziali*⁵

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. È la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sguinci, scale interne;

S.N.R. = superficie non residenziale:

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

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

PRECISAZIONI:

- nella S.N.R. sono comprese tutte le cantine realizzate, comprese quelle interrato;
- le soffitte e i sottotetti vengono conteggiati nella S.N.R. unicamente a partire da una altezza assoluta 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 all'interno o all'esterno dell'organismo abitativo o dell'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;
- i lastrici solari sono compresi nella S.N.R. quando sono praticabili e usabili come terrazzo.

SUPERFICIE COMMERCIALI E PER SERVIZI⁶

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:

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

⁴ Art. 40-87 NTA PRG del 1985 e art. 42 NdA PRG del 2000

⁵ Art. 6 D.M. LL.PP. 5/8/1994.

⁶ Art. 9 D.M. 10/05/77

- 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.

CAPO II PROCEDIMENTO

ART. 20 - PROCEDURE DI INVITO

A) BANDI

Competenza. È di competenza del Dirigente di Settore l'approvazione di bandi di assegnazione di Aree PEEP sulla base degli schemi allegati sotto le lettere "H" e "I".

I bandi possono riportare tutte le informazioni necessarie ai singoli casi, anche se non contenute negli schemi allegati.

Il bando si intende approvato attraverso la firma del Dirigente di Settore.

L'approvazione dei bandi speciali che potranno stabilire criteri diversi dagli ordinari per la realizzazione di Centri Integrati e di complessi residenziali di particolare rilevanza, è di competenza del Dirigente di Settore attraverso apposita determinazione dirigenziale; la Giunta Comunale approva solo i criteri e gli indirizzi.

Nel caso di bandi speciali la Giunta 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 15 giorni. Per l'assegnazione di lotti residuali, i bandi hanno validità per 12 mesi dalla pubblicazione.

Per garantire la parità di condizioni fra i richiedenti, non potranno partecipare al bando più ditte che hanno lo stesso legale rappresentante o amministratore delegato.

Per Bandi aventi particolari caratteristiche o interesse, l'Amministrazione Comunale può valutare l'introduzione di ulteriori limitazioni e condizioni di partecipazione tra cui le soglie di reddito.

Una quota delle superfici può essere destinata, per l'affitto e la vendita, a servizi residenziali finalizzati alla promozione del III Settore.

ART. 21 - PROCEDURA DI ISTANZA

A) DOMANDE

Le domande di assegnazione delle aree PEEP devono essere presentate in carta semplice al Dirigente di Settore e depositate 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 esclusivamente dalle seguenti categorie di richiedenti: 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, Fondi Immobiliari (ai sensi dell'art. 11 D.L. 112/2008 convertito in Legge 133/2008 e dell'art. 11 D.P.C.M. 16.07.2009).

Si precisa che la categoria delle Fondazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale può essere estesa ai loro aventi causa, anche sotto forma di Società Immobiliare, purché perseguano le stesse finalità.

Il Dirigente di Settore, secondo i criteri e gli indirizzi fissati dalla Giunta, ha facoltà di riservare bandi a specifiche categorie di richiedenti. La categoria "cittadino singolo" può richiedere lotti residenziali limitatamente a tipologie unifamiliari.

Inoltre il Dirigente di Settore, secondo i criteri e gli indirizzi fissati dalla Giunta, prima dell'approvazione dei bandi, ha facoltà di predeterminare i limiti di assegnabilità dei lotti alle singole categorie di richiedenti.

B) 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. e "Codice Attività" compatibile con l'intervento da realizzare;
- d) Iscrizione al Bollettino Ufficiale Società Cooperative (BUSC);
- e) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative (art. 13 L. 59/1992) nel caso si debba usufruire di finanziamenti pubblici.

Imprese di Costruzione

- a) Regolarità dell'Esercizio di Impresa e inesistenza di procedure fallimentari;
- b) Certificazione SOA (Società Organismi di Attestazione ai sensi del D.P.R. n° 34 del 25.01.2000) e/o all'Albo delle Imprese Artigiane;
- c) Iscrizione al Registro Prefettizio per le Imprese costituite in forma Cooperativa;
- d) Iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A. e "Codice Attività" compatibile con l'intervento da realizzare;
- e) Iscrizione al BUSC (per le Soc. Cooperative), BUSARL (per le S.r.l.), BUSA (per le S.p.a.);
- f) Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC, acquisito d'ufficio ai sensi dell'art. 14 comma 6-bis della L. 35 del 04.04.2012).

Fondazioni e Associazioni

- a) Iscrizione nel Registro delle persone giuridiche;
- b) Statuto.

Cittadini singoli e associati

Il richiedente e gli altri componenti del nucleo familiare devono possedere i seguenti requisiti:

- 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 Cesena o nei Comuni contermini di Cesenatico, Gambettola, Longiano, Montiano, Roncofreddo, Mercato Saraceno, Sarsina, Civitella di Romagna, Meldola, Bertinoro, Ravenna e Cervia;
Stato di emigrante purché con iscrizione all'Anagrafe Italiana dei Residenti all'Estero (A.I.R.E.) del Comune di Cesena o dei Comuni contermini;
- c) Mancanza di diritto di proprietà, superficie, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita, su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Cesena o nei Comuni contermini; i titolari del diritto di nuda proprietà potranno avere l'assegnazione di un'area PEEP.

PRECISAZIONI RELATIVE AI REQUISITI

In base al penultimo comma dell'art. 35 della L. 865/1971, chi ha ottenuto la proprietà di un alloggio in area PEEP su tutto il territorio nazionale, non può ottenere la proprietà di un altro alloggio in area PEEP, con esclusione del caso in cui l'alloggio posseduto sia inadeguato alle esigenze del nucleo familiare, come di seguito specificato.

Alloggio adeguato

É 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 dal Servizio PEEP, 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, cioè non autonomi rispetto al richiedente in quanto "familiare a carico".

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; il figlio minore, essendo "a carico", non può essere assegnatario di un immobile in area PEEP.

Per i nubendi le pubblicazioni matrimoniali devono esistere alla data della domanda di assegnazione in quanto elemento determinante per la formulazione della graduatoria.

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 e vengono stabiliti dagli Enti erogatori del contributo; la loro verifica è delegata agli Uffici Comunali (art. 149 L.R. n.3 del 21.4.1999).

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.

Qualora i richiedenti non rientrino nelle categorie di cui al precedente art. 21 lettera A), è consentito l'assegnazione o l'acquisto dell'immobile unicamente come "bene strumentale" dell'impresa.

C) AUTODICHIARAZIONE

Presentazione e controllo

Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, nelle forme previste dal DPR 445/2000, 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 al Servizio PEEP 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 alla ditta assegnataria l'autodichiarazione entro la data di stipulazione della vendita o locazione.

Il Servizio PEEP 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 Codice.

Nel caso di "donazione" di un immobile PEEP, il nuovo proprietario deve essere in possesso dei requisiti previsti dal presente Codice.

ART. 22 - PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E COMPETENZE

A) FASI, TERMINI E PAGAMENTI

I. Approvazione Graduatoria

La graduatoria dei prenotatari viene approvata con determinazione del dirigente del settore.

Nel caso in cui la formulazione della graduatoria implichi elementi di valutazione discrezionali con riferimento ai bandi speciali di cui al precedente art. 20, l'approvazione sarà di competenza del Dirigente di Settore sentita la Giunta Comunale.

II. Prenotazione e Cauzione

A seguito della approvazione della graduatoria, il Servizio PEEP, nel termine di 150 giorni comunica ai prenotatari con Raccomandata AR e/o PEC 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 giorni a pena di decadenza. Il termine di 60 giorni è prorogabile per altri 60 giorni, dal Dirigente di Settore, 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, il Dirigente di Settore con apposita determinazione 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 il Dirigente. Gli interessi legali per il pagamento tardivo della cauzione non saranno restituiti in caso di rinuncia.

III. Progetto Edilizio e Opere di Urbanizzazione

Il prenotatario del lotto entro otto mesi dal ricevimento della 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'Agenzia del Territorio prima della stipula della convenzione.

Se il bando non prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, i prenotatari dovranno costituire un Consorzio obbligatoriamente entro 6 mesi dal ricevimento della comunicazione di cui al punto II, salvo il caso di operatore unico del PEEP o di più soggetti che operano già unitariamente.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro sei mesi dalla costituzione del Consorzio o, in sua mancanza, entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione di riserva del lotto ed approvato prima della stipulazione delle singole convenzioni di assegnazione delle aree.

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 del permesso di costruire per gli edifici e per le opere di urbanizzazione.

IV. Assegnazione e Convenzione

Conclusa la fase progettuale e istruttoria, il Dirigente di Settore attraverso determinazione dirigenziale provvede all'assegnazione del lotto e all'approvazione del relativo schema di convenzione secondo i testi tipo allegati al presente Codice alle lettere A, B e C, nonché secondo le convenzioni speciali in conformità ai bandi e le specifiche convenzioni fornite da ACER ed Enti somministratori di Servizi Pubblici.

Per particolari motivi d'urgenza il Dirigente può rinviare a successiva determinazione l'approvazione della convenzione.

V. Saldo

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

La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipulazione 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 determinazione dirigenziale in favore di ACER, Enti Pubblici, Coop. di abitazione a proprietà indivisa, di Enti Privati con finalità sociale.

Inoltre il Dirigente di Settore con apposita determinazione 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.

B) OBBLIGHI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE E DELLE COOPERATIVE D'ABITAZIONE

L'impresa di costruzione prenotataria o assegnataria pubblicizza, mediante avviso al pubblico, 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 dopo la comunicazione di riserva del lotto.

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 o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio (L. R. n. 13/95);
3. nuclei familiari in ragione del numero di componenti.

Per le aree non residenziali l'ordine di priorità è quello elencato all'art. 23 lettera B.

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

ART. 23 - CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

A) AREE RESIDENZIALI

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

1. ex proprietari dei terreni espropriati nel caso in cui siano in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e 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. 13/95);
3. ACER;
4. Enti Pubblici territoriali;
5. Fondazioni e Associazioni che attuano progetti di interesse sociale-assistenziale per la totalità dell'intervento richiesto;
6. Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi con finanziamenti pubblici;
7. Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese con finanziamenti pubblici;
8. Cooperative d'abitazione a proprietà indivisa e loro Consorzi senza finanziamenti pubblici;
9. Cooperative d'abitazione e loro Consorzi, Imprese di Costruzione e Associazioni di Imprese senza finanziamenti pubblici;
10. Cittadini singoli o associati.

PRIORITÀ IN CASO DI ECCEDENZIA DI DOMANDE

- I) Cat. 1-2-10: 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 mediante Raccomandata A.R. o PEC almeno 8 gg. prima.
- II) Per ciascuna categoria hanno precedenza in graduatoria i richiedenti un solo lotto.
- III) Cat. 6-7-8-9: priorità alle ditte con sede sociale in ambito provinciale, poi regionale, poi nazionale.
- IV) 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 mediante Raccomandata A.R. o PEC non meno di 8 gg. prima.

In questo caso ad ogni richiedente non potrà essere assegnato più di un lotto, indipendentemente dal numero dei lotti richiesti.

PRECISAZIONI:

- la graduatoria viene formulata privilegiando le ditte locali rispetto alle ditte fuori provincia, poi, all'interno delle varie categorie che formano la graduatoria, vengono privilegiate quelle ditte che richiedono un solo lotto;
- 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;

B) AREE NON RESIDENZIALI PER ATTIVITÀ PUBBLICHE E PRIVATE

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;
- 3) sfrattati in possesso di titolo esecutivo;
- 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 A - IV.

CAPO III

PREZZI E VINCOLI

ART. 24 - 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.

Per i Centri Integrati i costi delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria verranno determinati applicando un coefficiente moltiplicatore alla S.U.L. dei servizi privati pari a 4.

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**.

ART. 25 - PREZZO DI VENDITA LOCAZIONE ALLOGGI E SERVIZI

Gli immobili, conseguita la conformità edilizia e agibilità, 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 del permesso di costruire, l'assegnatario dovrà depositare al Servizio PEEP, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto del permesso di costruire;
- 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 dall'Ufficio PEEP 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.
- Il prezzo dell'alloggio e relativo canone di locazione, come determinati ai sensi del presente articolo, potranno subire variazioni in aumento contenute nel limite del 10 % del prezzo massimo di vendita in relazione:
 - all'ubicazione dell'alloggio all'interno dell'edificio (piano attico, visuale panoramica, ecc)
 - alle dimensioni dell'alloggio;
 - alle prestazioni tipologiche (presenza di accessori e/o servizi, presenza di terrazzi, ecc);

a condizione che sia rispettato il prezzo complessivo, e relativo canone di locazione, dell'intero edificio di appartenenza dell'alloggio.

Tali variazioni sono prerogativa discrezionale del titolare dell'intervento e devono essere formalmente comunicate al Comune di Cesena entro

LOCAZIONE

Il canone di locazione degli immobili residenziali non può superare il 3,50% del prezzo di vendita; quello per immobili non residenziali, l'8,00%.

AGGIORNAMENTO PREZZI

Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido fino alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato, con certificazione del Servizio PEEP, 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

È così determinato in relazione a valutazioni su edifici economici - popolari per il primo semestre 1996 e viene aggiornato su successive basi semestrali in relazione all'indice ISTAT nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale:

- fabbricati residenziali unifamiliari (singoli, abbinati e a schiera) = **L.1.370.000 €707,55**mq. S.C.;
- fabbricati residenziali condominiali (bifamiliari, trifamiliari e plurifamiliari) = **L. 1.260.000 €650,74**mq. S.C.;
- fabbricati non residenziali pubblici e privati = **L. 1.070.000 €552,61**mq. S.C.;

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 dal Dirigente di Settore sentita la Giunta, con determinazione dirigenziale in relazione all'andamento dei costi generali.

ART. 26 - VINCOLI CONVENZIONALI, STATUTI

VINCOLI

Le convenzioni per le nuove aree in proprietà saranno valide per un periodo di tempo pari a 20 anni a decorrere dalla conformità edilizia e agibilità dei costruendi fabbricati e corrispondente alla durata dei vincoli sottoriportati.

I vincoli convenzionali per le aree in proprietà, regolati dall'art. 35 Legge 865/1971 e successive modificazioni⁷ e dall'art. 8 ex Legge n. 10/77, ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 33 L.R. 15/2013 e s.m.i., restano così determinati per la vendita e la locazione dell'alloggio:

1. per 10 anni dalla conformità edilizia e agibilità è consentita a prezzo convenzionato, a chi è in possesso dei requisiti soggettivi;
2. da 10 a 20 anni dalla conformità edilizia e agibilità è consentita a prezzo convenzionato a chiunque;
3. dopo 20 anni dalla conformità edilizia e agibilità 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, e quelle già stipulate in superficie possono essere modificate per convertire il diritto di superficie in proprietà ai sensi dei commi 45, 46, 47, 48, 49, 50 art.31 della Legge 448/1998, modificata con Legge 135 del 07.08.2012, art. 23ter, comma 1bis.

In entrambi i casi la facoltà può essere esercitata solo previo pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 art. 31 della Legge 448/1998 come modificato dal comma 392 art. 1 della Legge n. 147/2013, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene ridotto del 17,50 per cento, al netto degli oneri pagati e rivalutati sulla base della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il pagamento del corrispettivo verrà effettuato con le modalità previste al precedente art. 22, attraverso un acconto del 30% da versare entro 60 giorni dal ricevimento dell'avviso (a pena di decadenza del procedimento) e un saldo del 70% da versare prima della stipulazione della convenzione / prima della conclusione del periodo di validità della convenzione, da effettuarsi entro un anno dalla data di esecutività della Determinazione Dirigenziale, a pena di decadenza del procedimento e incameramento dell'acconto.

Per le trasformazioni Legge 448/1998 sopracitate verrà adottato il medesimo schema di convenzione (sia per le aree residenziali che per quelle non residenziali) previsto per le nuove aree in proprietà (allegato "A" del presente Codice, redatto ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e dell'art. 8 ex Legge 10/1977, ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 33 L.R. 15/2013 e s.m.i) limitatamente alle sole norme che vengono modificate e il prezzo di vendita-locazione degli alloggi/attività sarà determinato in base al precedente art. 25 tenendo conto anche del Regolamento vigente alla data di stipulazione della prima convenzione. Il periodo di validità di tale convenzione, ai sensi della Legge 448/1998, sarà di 20 anni 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 / conformità edilizia e agibilità del fabbricato, per cui il periodo di validità della convenzione sarà modificato 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 €. 2.582,28, da incamerarsi in caso di inosservanza; sono esenti da tale garanzia fidejussoria gli interventi di opere pubbliche e di edilizia sovvenzionata realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti (Enti pubblici, ACER, ENEL, ecc.).

⁷ Art. 35 Legge 865/1971

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.

É 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.

I presenti vincoli vengono meno solo in caso di procedura fallimentare e di altre procedure concorsuali, compreso il caso di vendita dell'immobile in sede esecutiva.

VINCOLI PREVISTI PER L'EDILIZIA AGEVOLATA

Gli alloggi che usufruiscono di contributo agevolato (riguardo i quali, requisiti e norme vengono stabiliti dagli Enti erogatori dei contributi) non possono essere alienati o locati nei primi 5 anni dall'acquisto, salvo casi particolari e previa autorizzazione regionale⁸.

CERTIFICAZIONI

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 della Legge 183 del 12.11.2011, il Servizio PEEP procederà al rilascio delle seguenti certificazioni previste dalla Convenzione:

- certificato per la determinazione del prezzo massimo di vendita/locazione di immobile;
- nulla-osta modifica del prezzo massimo di vendita/locazione di immobile per varianti in corso d'opera;
- proroga inizio/fine lavori di immobile.

Ai sensi del D.P.R. 642 del 26.10.1972 "Disciplina dell'imposta di bollo" la domanda deve essere presentata su apposito modello in bollo da parte del proprietario dell'immobile o suo delegato.

Le Certificazioni saranno prodotte in bollo e al loro ritiro il proprietario dovrà pagare i diritti di segreteria.

Le Certificazioni avranno validità di sei mesi dalla data di rilascio.

Nel caso di determinazione del prezzo massimo di vendita/locazione dell'immobile in carta semplice, i diritti di segreteria non sono dovuti e in questo caso la risposta ha valore come semplice comunicazione e non come certificato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE, CONVENZIONE E STATUTO

Nei casi in cui le urbanizzazioni vengano eseguite a cure e spese di un Consorzio fra gli assegnatari⁹ 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 dal Dirigente di Settore con determinazione dirigenziale, in base agli allegati "D" ed "E" al presente Codice. 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

⁸ Art. 20 Legge 179/1992 come modificata dall'art. 3 Legge 85/1994.

⁹ Art. 35 c. 8 Legge 865/1971

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.

TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DI AREE CONCESSE IN SUPERFICIE

Tutte le aree PEEP residenziali e non residenziali già concesse in diritto di superficie possono essere cedute in proprietà ai sensi della Legge 448 del 23.12.1998 e successive modificazioni ed integrazioni, senza nessuna limitazione temporale, comprese le aree concesse successivamente al 31.12.1998, escludendo solo l'area nel PEEP C/2a di Case Finali destinata a verde pubblico con impianti sportivi. Per la modifica della convenzione e del relativo prezzo, si rinvia al primo paragrafo (VINCOLI) del presente articolo.

RIMOZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI IN AREA PEEP-ERP

Come disciplinato dai commi 49-bis, 49-ter e 49-quater dell'art. 31 Legge 3 dicembre 1998, n. 448, introdotti dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119" e dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", la completa cancellazione dei vincoli convenzionali in area PEEP-ERP (prezzo massimo di cessione/locazione, limiti temporali di godimento e requisiti soggettivi definiti dal presente articolo) potrà avvenire prima dello scadere del periodo di validità della convenzione (20 anni riferiti all'abitabilità / conformità edilizia e agibilità dell'immobile) dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, previo pagamento di un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale, determinato anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48, art. 31, Legge 448/1998 e con le modalità previste al primo paragrafo (VINCOLI) del presente articolo, ridotto applicando un coefficiente calcolato in proporzione alla durata residua della convenzione in numero di anni, o frazione di essi, da ripartire sui 20 anni di validità della Convenzione secondo la seguente formula:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C c. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, c. 48, della L. n. 448/1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Tale formula si applica solo nel caso in cui sia richiesta la rimozione anticipata dei vincoli dalle seguenti convenzioni:

1. convenzioni già modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998, per le quali è stata effettuata la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o la trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992;
2. convenzioni nuove che riportano i vincoli previsti dall'art. 35 della Legge 865/1971 e/o dall'art. 8 ex Legge 10/1977 (ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 33 L.R. 15/2013 e s.m.i.).

Sono escluse le convenzioni degli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Nel caso in cui sia richiesta la rimozione anticipata dei vincoli dalle convenzioni non ancora modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998 (trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992), il corrispettivo da pagare sarà determinato dalla somma dei valori calcolati ai sensi dei commi 48 e 49 bis, art. 31, Legge 448/1998.

Nel caso in cui la richiesta di rimozione anticipata dei vincoli dalle convenzioni non ancora modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998, sia accompagnata dall'istanza di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o trasformazione della convenzione in proprietà stipulata prima della Legge 179/1992, il corrispettivo da pagare sarà determinato dalla somma dei valori calcolati ai sensi dei commi 48 e 49 bis, art. 31, Legge 448/1998, come modificata con L. 136/2018.

Per le sole convenzioni stipulate in diritto di superficie e non ancora modificate ai sensi dei commi 45 e 46, art. 31, Legge 448/1998 (trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà), di durata compresa tra 60 e 99 anni, qualora sia richiesta la sola rimozione dei vincoli, il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli (CRV), sopra indicato è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula: $CRVs = CRV * 0,5$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Per la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali si prevede il pagamento di un "corrispettivo minimo" pari ad Euro 150,00 ad alloggio per ogni anno e frazione di anno mancante allo scadere della convenzione.

Il pagamento del corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli verrà effettuato con le stesse modalità previste al primo paragrafo (VINCOLI) del presente articolo per il pagamento del corrispettivo ai sensi del "comma 48" art. 31 Legge 448/1998. Per il pagamento del corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli potrà essere concessa, su richiesta della parte interessata, una dilazione del pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, per una durata massima di 3 anni dalla stipula della Convenzione di rimozione dei vincoli. In questo caso la rimozione dei vincoli potrà essere operata alle seguenti condizioni:

1. previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
2. la garanzia a prima richiesta dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.
3. esclusivamente dopo il pagamento della prima rata potranno essere effettuate la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice Civile»;

Inoltre per procedere alla rimozione anticipata dei vincoli convenzionali di cui sopra, dovrà essere stipulata una nuova Convenzione in forma pubblica o scrittura privata autenticata, e soggetta a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, a cura e spese delle persone fisiche che vi abbiano interesse, secondo lo schema allegato "L" del presente Codice.

In pendenza della rimozione dei vincoli, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa

di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva. Qualora a richiedere la rimozione del vincolo sia il precedente proprietario, successivamente all'avvenuto trasferimento dell'immobile a prezzo di mercato, la cancellazione del vincolo prenderà come riferimento quella dell'atto di trasferimento medesimo, per la definizione della durata residua. In tutti gli altri casi, per la determinazione del corrispettivo CRV si considera la data di presentazione dell'istanza di rimozione.

Nel caso in cui il Comune abbia convenzionato direttamente con l'assegnatario la vendita del lotto edificabile, per cui non si verifica il "primo trasferimento" dell'immobile, la completa cancellazione dei vincoli convenzionali sopracitati prenderà come riferimento la data di abitabilità / conformità edilizia e agibilità dell'immobile.

ART. 27 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il presente Codice è applicabile 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 Codice eccetto che per la ripartizione dei costi delle aree e delle OO.UU.;
2. le convenzioni già stipulate potranno essere adeguate alla nuova disciplina regolamentare su istanza dell'assegnatario e fermo restando le modalità di ripartizione dei costi delle aree e delle OO.UU.;
3. per i comparti PEEP già in corso di realizzazione prima dell'entrata in vigore del presente Codice per i quali non è stata preventivamente stipulata la convenzione con il Consorzio per le opere di urbanizzazione, le norme per l'esecuzione e il controllo delle stesse continueranno ad essere inserite nelle singole convenzioni per l'assegnazione dei lotti edificabili.

CAPO IV

AREE PER L'E.R.P. NEL P.R.G. 2000

ART. 28 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLE AREE E.R.P. RISERVATE AL COMUNE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

L'art. 42.08 delle N.d.A. del P.R.G. 2000 prevede nelle nuove aree di Trasformazione residenziali la cessione a prezzo convenzionale delle aree di compensazione sulle quali è prevista l'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P. compreso l'edilizia convenzionata e l'edilizia in autocostruzione).

Per le definizioni e i parametri degli interventi E.R.P. si fa riferimento alle norme del Capo I parte II del presente Codice per quanto compatibili.

Per la definizione di "edilizia in autocostruzione" si fa riferimento alle norme che si riportano in Appendice, limitatamente ai punti di interesse generale.

L'attuazione delle aree per l'E.R.P. può avvenire nei seguenti modi:

1. la ditta lottizzante cede le aree E.R.P. al Comune che attua direttamente l'intervento per le proprie politiche abitative e che dovrà partecipare in quota parte, ai costi di urbanizzazione

dell'Area di Trasformazione prevedendo il relativo importo nel quadro economico dell'intervento;

2. la ditta lottizzante cede le aree E.R.P. al Comune che le riassegna attraverso Bando Pubblico ai soggetti attuatori, i quali realizzano interventi convenzionati con il Comune e lo sostituiscono nell'impegno di partecipare in quota parte ai costi di urbanizzazione dell'Area di Trasformazione; l'intervento è regolato dalla Convenzione PEEP per la cessione in diritto di proprietà delle aree residenziali (schema tipo allegato "A" al presente Codice) o della Convenzione Regionale per gli interventi assistiti da contributo pubblico;
3. la ditta lottizzante cede le aree E.R.P. direttamente ai soggetti attuatori individuati dal Comune attraverso Bando pubblico, i quali partecipano in quota parte ai costi di urbanizzazione dell'Area di Trasformazione; l'intervento è regolato dalle Convenzioni di cui al precedente punto 2, con esclusione della parte relativa alla cessione patrimoniale dell'area (permesso di costruire convenzionato).

ART. 29 - BANDI E INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI DELLE AREE E.R.P.

I soggetti attuatori delle aree E.R.P. saranno individuati dal Comune con le procedure di evidenza pubblica utilizzando le norme di cui al Capo II parte II del presente Codice (Art. 20 – procedura di invito, Art. 21 – procedura di istanza, Art. 22 – procedimento di assegnazione e competenze, Art. 23 – criteri per l'assegnazione di aree) per quanto compatibili; a tale fine possono essere utilizzati gli schemi di bando allegati al Codice sotto le lettere "H" e "I".

ART. 30 - PREZZI E VINCOLI DELLE AREE ERP

Il prezzo per l'assegnazione delle aree ERP, i prezzi di vendita/locazione degli alloggi E.R.P. e i relativi vincoli convenzionali sono determinati in base alle norme di cui al Capo III parte II del presente Codice e alla relativa "Appendice", per quanto compatibili; la "Convenzione" sarà redatta secondo i seguenti schemi tipo:

- a) secondo lo schema tipo allegato "A" del presente Codice e sulla base della disciplina normativa vigente, quando l'intervento non è assistito da contributo pubblico;
- b) secondo gli schemi tipo per la proprietà – (A), la locazione permanente - (B) e la locazione a termine – (C), approvati con deliberazione del Consiglio Regionale n° 326 del 12.02.2002 e successive modificazioni ed integrazioni, quando l'intervento è assistito da contributo pubblico;

nel caso in cui la ditta lottizzante ceda le aree E.R.P. direttamente ai soggetti attuatori, verrà esclusa la parte relativa alla cessione patrimoniale dell'area.

Nella vendita degli alloggi di E.R.P. si prevede il "diritto di prelazione" a favore del Comune di Cesena, che deve confermare la volontà di acquistare gli immobili a prezzo di convenzione entro due mesi dalla data di fine lavori, che dovrà essere comunicata con preavviso di sei mesi mediante comunicazione al comune effettuata per PEC o mediante Raccomandata AR.

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 o di proprietà è determinato in misura pari alla quota parte del costo finale di acquisizione dell'area del Comparto PEEP ($C/ + C_{a1} + C_{a2}$), 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 865/1971 e alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 3.098 del 14.03.1990 punto 1.6.7..

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 10/1977; 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 865/1971, come integrato dalla Legge 136 del 30.04.1999, art. 7, il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione a favore degli Enti, delle Cooperative Edilizie e loro Consorzi e delle Imprese di Costruzione e loro Consorzi che costruiscono alloggi da dare in locazione per un periodo non inferiore a 15 anni, 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 ($C/ + C_{a1} + C_{a2}$) 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 superino 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:

$$P = C/ + C_{a1} + C_{u1} + C_{a2} + C_{u2}$$

dove:

- P = prezzo di vendita del lotto;
- C/ = 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:

$$P = C/ + C_{a1} + C_{a2}$$

La voce C_{a2} 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 C/ 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 C//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:

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

Lotto in proprietà

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

Lotto in superficie

La comparazione così ottenuta fra il costo $C/$ dei lotti concessi in superficie e quelli ceduti in proprietà dovrà comunque garantire il rispetto del comma 12 dell'art. 35 Legge 865/1971 come modificato dalla Legge 662/96 ($C/$ in superficie non superiore al 60% del $C/$ 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 (C_{a1}) 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 di Centri Integrati i costi delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria dei servizi privati verranno maggiorati rispetto alla residenza e ai servizi pubblici o di interesse generale applicando i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- S.C. residenziale x 1
- S.U.L. servizi pubblici di interesse generale x 1
- S.U.L. servizi privati x 4

Nel caso in cui nel Comparto siano presenti tipologie residenziali estensive¹⁰, viene applicato un correttivo che consenta di ricaricare tali tipologie rispetto a quelle intensive¹¹, 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:

¹⁰ Per tipologie residenziali estensive si intendono i fabbricati unifamiliari singoli, abbinati e a schiera, compresi i fabbricati bifamiliari e trifamiliari;

¹¹ Per tipologie residenziali intensive si intendono i fabbricati condominiali in genere esclusi quelli della nota 10.

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 consorziato risulterà inferiore al dovuto tabellare dovrà essere versata la differenza come onere di U_2 .

Il costo delle aree e delle opere di U_2 che eccedono lo standard pubblico dovuto in base alle N.T.A. del P.R.G., può essere scomputato dal contributo 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.

È compito del Dirigente di Settore 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.

NORME PER L'AUTOCOSTRUZIONE

Definizione

L'autocostruzione è un'attività svolta dal proprietario dell'immobile senza esercizio d'impresa, finalizzata alla realizzazione di un "fabbricato residenziale", che prevede l'autogestione di una parte determinante del processo edilizio, comunque in misura non inferiore al 60% del totale, che deve essere attestata da un "direttore dei lavori" con dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

Sono ammesse tutte le forme di autocostruzione, da quella parziale con appalto della struttura portante dell'edificio e realizzazione diretta delle finiture interne ed esterne, a quella totale che realizza direttamente tutto l'edificio, compresa la sua struttura portante; è consentito inoltre il lavoro individuale del singolo proprietario sul proprio alloggio e il lavoro di gruppo di più proprietari sull'intero complesso edilizio.

Finalità

La tecnica costruttiva dell'autocostruzione vuole consentire l'accesso alla casa da parte dei cittadini che non hanno la possibilità di accedervi attraverso il mercato privato della locazione e dell'acquisto. Vuole inoltre soddisfare la domanda di casa prevalentemente dei lavoratori italiani o stranieri, degli immigrati e delle categorie sociali contraddistinte da redditi medio-bassi, da disponibilità di tempo libero e da attitudine alla pratica edilizia.

Tipo di intervento

L'autocostruzione può essere applicata, con idonei accorgimenti di natura progettuale nonché di utilizzo di appositi materiali, a qualunque tipologia di edificio si voglia costruire. Inoltre al fine di dare risposta all'esigenza di abitazioni a basso costo, vanno ridotte al minimo tutte quelle opere che per la loro complessità costruttiva andrebbero appaltate, perdendo il vantaggio economico della realizzazione diretta da parte degli auto costruttori.

Il fabbricato deve essere semplificato al massimo dal punto di vista costruttivo, pur dovendo rispettare quanto definito dal Piano Particolareggiato di tutto il Comparto con le relative prescrizioni estetiche e di altro genere, visto che dovrà essere eseguito da una mano d'opera non specializzata.

Pertanto l'autocostruzione non deve superare i due – tre piani fuori terra.

ALLEGATI

ALLEGATO 1

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE, ATTRAVERSO CONSORZIO O ASSOCIAZIONE DEGLI ASSEGNATARI, DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMPARTO PIP C/_____

REPUBBLICA ITALIANA

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

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

Innanzi a me, dott....., nato a il, Segretario Generale del Comune di Cesena,
ed in tale qualità autorizzato a ricevere gli atti stipulati nell'interesse del Comune medesimo, a
norma dell'art. 97 lett. "C" del D. L.vo n 267/2000, 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 persona del Funzionario Dirigentedel
Settore, agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

e dall'altra

Il Sig./ o i sigg il quale / o i
quali dichiara/dichiarano di intervenire a questo atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di
presidente del Consorzio denominato, ovvero di intervenire in
proprio / in rappresentanza delle ditte..... riunite in Associazione
degli Assegnatari, d'ora in poi definito/i "Soggetto Attuatore".

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 PIP C/ di è stato approvato con deliberazione consiliare n°
..... del, esecutiva ai sensi di legge;
- tale Comparto è compreso nel Programma Pluriennale di Attuazione dei PIP
approvato con deliberazione Consiliare n° del, esecutiva ai sensi di legge;
- è stato emesso il bando di assegnazione dei lotti produttivi compresi all'interno del Comparto;
- la graduatoria dei richiedenti è stata approvata dal dirigente del Settore Governo del Territorio
con determinazione n° del esecutiva ai sensi di legge;
- i lotti sono stati venduti ai richiedenti Assegnatari;
- in coerenza con gli art. 1 e 5 del "Codice di assegnazione delle aree" il Comune di Cesena si è
orientato a delegare la realizzazione delle opere agli assegnatari delle aree edificabili vista
l'entità dell'impegno progettuale e dell'impegno finanziario;

- 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 di proprietà del Comune di Cesena;
- 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 PIP C/ di redatto dal Soggetto Attuatore, pratica edilizia n° del, approvato dalla C.Q.A.P. del Comune in data e costituito dai seguenti elaborati: 1) - 2) - 3)

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

01 - Opere di Urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore e cioè il Consorzio denominato "....." / le imprese costituite in Associazione, come sopra rappresentate, si obbliga/no per sé / loro e per i suoi / loro aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione del Comparto PIP C/ di il cui permesso di costruire sarà rilasciato dopo la stipula della presente convenzione:

Opere di urbanizzazione primaria:

- rete stradale, parcheggi, rotatoria, pista ciclabile, ecc;
- rete fognatura bianca e allacciamenti;
- rete fognatura nera e allacciamenti;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- canalizzazione per linee telefoniche;
- impianto di depurazione (ove previsto);
- verde primario.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire solo a permesso di costruire rilasciato sulla base del progetto esecutivo citato in premessa e comunque sotto la sorveglianza dei competenti Settori dei Lavori Pubblici.

02 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria:

Il Soggetto Attuatore comparente 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 guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione adottato dal Comune di Cesena.

- 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 Cesena.

- 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 PIP, salvo condizioni particolari previste nel Piano.
- l) Divieto di modificare e sostituire 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 PIP 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 Soggetto Attuatore 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) 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.
- p) Il Soggetto Attuatore relativamente agli aspetti relativi alle modalità di appalto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel PIP, dovrà attenersi alle disposizioni di legge in vigore al momento dell'esecuzione delle opere stesse (D.Lgs 18/04/2016 n. 50);

03 - Collaudo

Sino all'entrata in vigore decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, (art. 102 D.Lgs 18/04/2016 n. 50) 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 Soggetto Attuatore 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 Soggetto Attuatore 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 di urbanizzazione da parte del Comune.

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

- l'assunzione della manutenzione avverrà successivamente al 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 fideiussoria di cui all'articolo 07.

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 Soggetto Attuatore inadempiente ed a spese del medesimo, con preavviso da comunicarsi mediante lettera raccomandata con A.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 PIP dovranno essere realizzate nel termine massimo di anni cinque dalla data di stipula 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.

Per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati compresi nel Comparto PIP , dovrà essere approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da parte della C.Q.A.P. (Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio)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. Potranno essere ammesse deroghe a quanto sopra indicato, previo parere favorevole della Ripartizione LL.PP. sulla usabilità delle opere di urbanizzazione fermo restando le responsabilità del Soggetto Attuatore 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 del Comparto PIP C/ di, il Soggetto Attuatore presta una fidejussione/i bancaria/e per l'importo di € pari al 60% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria.

Tale/i fidejussione/i sarà/saranno restituita/e ad avvenuto collaudo provvisorio –positivo- delle opere, previa presentazione da parte del Soggetto Attuatore, di una nuova/e fidejussione/i pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria.

Quest'ultima fidejussione/i sarà/saranno restituita/e ad avvenuto collaudo definitivo delle opere (vedi art. 3).

08

Nel caso non siano stati assegnati tutti i lotti del Comparto, o degli eventuali stralci attuativi, il Soggetto Attuatore provvederà ad anticipare le quote di pertinenza delle opere di urbanizzazione a carico di tali lotti; sarà cura del Soggetto Attuatore 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:

ALLEGATO 2

DISPOSIZIONI GENERALI DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE PIP

(da inserire nella convenzione Allegato 1)

INDICE

- Art. 1. Clausola obbligatoria
- Art. 2. Edificazione dei lotti
- Art. 3. Clausola risolutiva espressa
- Art. 4. Divieto di alienazione, cessione o affitto
- Art. 5. Vendita ed affitto degli immobili entro sette anni dall'acquisto
- Art. 6. Acquisto lotti e costruzione di immobili con contratto di locazione finanziaria (leasing)
- Art. 7. Modalità attuative delle quote riservate al Comune di Cesena nell'ambito delle nuove Aree di Trasformazione polifunzionali.

ART. 1 CLAUSOLA OBBLIGATORIA

1. Ai sensi e per gli effetti previsti dall'ultimo comma dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865, l'intero testo delle presenti "Disposizioni generali di utilizzazione delle aree" dovrà essere inserito quale parte integrante e sostanziale, nell'atto pubblico di cessione dell'area e in ogni successivo atto di trasferimento compiuto entro i termini temporali di cui al successivo art. 5.
2. Il mancato rispetto di quanto previsto al capoverso precedente comporterà la risoluzione, senza obbligo di preavviso, del contratto e la conseguente revoca dell'assegnazione.

ART. 2 EDIFICAZIONE DEI LOTTI

1. I permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere richiesti, in conformità al progetto planivolumetrico approvato, entro sei mesi dalla stipula dell'atto di compravendita del lotto, ovvero, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione di PPIP o PIP risultante dalla comunicazione di fine lavori.
2. Entro il termine di dodici mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire, dovranno iniziare i lavori di costruzione, da ultimarsi nel termine di trentasei mesi dalla data di inizio.
3. E' facoltà del Comune prorogare i termini di fine lavori, su richiesta delle parti acquirenti, per gravi e comprovati motivi. Tale proroga non potrà essere comunque superiore a dodici mesi.
4. L'eventuale edificazione di alloggi di abitazione non potrà precedere la costruzione dei capannoni.
5. Qualora un'impresa acquisti più di un'area, sulle stesse potrà essere autorizzata la costruzione di un solo alloggio a servizio dell'impresa. Le costruzioni, previste dal planivolumetrico, destinate, per ogni singola area, ad uso uffici, servizi, esposizione ecc., potranno essere accorpate in un unico edificio nel quale però troverà posto un solo alloggio mentre il restante spazio potrà essere unicamente destinato ad uffici, servizi ed esposizioni per l'azienda.

6. Per ciascuna area dovrà essere prevista, in sede di rilascio di primo permesso di costruire, una superficie minima di S.U.L. pari al 30% della S.U.L. massima consentita sull'area in questione, esclusa la superficie relativa all'alloggio.
7. Qualora un'impresa acquisti più aree adiacenti, la S.U.L. minima di cui al capoverso precedente dovrà essere calcolata sull'intera superficie acquisita ma potrà essere costruita anche su una sola area.
8. Alle richieste di permesso di costruire che saranno presentate per singoli edifici, dovranno essere allegati anche i progetti relativi agli impianti di depurazione, eventualmente necessari, in base al tipo di lavorazione esplicita dalla ditta, prevedendo, se necessario, anche impianti di pretrattamento per la prima depurazione.
9. Non possono essere costituiti depositi esterni relativi a residui di lavorazione se non espressamente autorizzati da parte dell'Amministrazione comunale. In caso d'inadempienza il Comune, dopo aver intimato, tramite Racc. A.R. o PEC, lo sgombero, può sostituirsi all'impresa inadempiente nell'opera di rimozione del deposito abusivo e procedere alla revoca dell'assegnazione con relativo reintegro nella proprietà e possesso dell'area ai sensi dell'art. 10 del Codice di assegnazione delle aree.

ART. 3 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. È prevista la risoluzione del contratto di compravendita o di cessione, ad altro titolo, dell'area, oltre alla conseguente revoca dell'assegnazione dell'area stessa:
 - in caso di aree già provviste di opere di urbanizzazione, per:
 - mancato ritiro del permesso di costruire;
 - mancato rispetto dei termini, di cui al primo, secondo e terzo capoverso del precedente art. 2;
 - in caso di aree sprovviste di opere di urbanizzazione:
 - mancata sottoscrizione della convenzione del P.P.I.P. o P.I.P., o della convenzione allegato "1";
 - mancata presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione nel termine indicato nella convenzione del P.P.I.P. o P.I.P. o della convenzione allegato "A";
 - mancato inizio lavori, nei termini previsti dalla convenzione del P.P.I.P. o P.I.P., o della fine lavori prevista nella convenzione allegato "1" (*).
2. A garanzia della corretta esecuzione e dei termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione, così come indicati nella convenzione del P.P.I.P. o P.I.P., l'assegnatario dovrà prestare garanzie fideiussorie pari al 60% del valore delle opere. Tale fideiussione sarà utilizzata dal Comune per terminare i lavori o per la loro corretta esecuzione, nel caso che l'assegnatario non provvedesse direttamente una volta invitato a ciò mediante Racc.ta A.R. o PEC.
3. Qualora si verificasse una delle fattispecie di risoluzione del contratto previste dalle presenti Disposizioni, il Comune inviterà, con lettera Racc.ta A.R. o PEC, la controparte a far pervenire le proprio controdazioni. La mancata controdazione, nei termini indicati, costituirà titolo per la richiesta, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, di iscrizione della reintegrazione del Comune nella proprietà dell'area.

ART. 4 DIVIETO DI ALIENAZIONE, CESSIONE O AFFITTO

1. La parte acquirente si obbliga a non alienare e/o affittare anche parzialmente il terreno oggetto dell'assegnazione ed i fabbricati su di esso eventualmente realizzati, né a costituire sugli stessi diritti reali di godimento, per un periodo di sette anni dalla data di acquisto del lotto dal Comune di Cesena, se non a persona ad essa legata da rapporti di parentela ed affinità in linea

retta o coniugio, anche costituiti in forma societaria, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

2. La parte acquirente riconosce espressamente l'interesse del comune di Cesena al divieto di alienazione come determinato dal presente articolo e che tale divieto è contenuto in limiti di tempo che la stessa ritiene convenienti ed opportuni.
3. Oltre sette anni dalla data di acquisto dell'area, la stessa e gli immobili su di essa costruiti potranno essere venduti o affittati al libero mercato purché a ditta avente titolo ai sensi dell'art.1 del Codice di Assegnazione delle Aree.
4. Nelle nuove Aree di Trasformazione polifunzionali previste dal PRG 2000 gli assegnatari si obbligano a non alienare e/o affittare anche parzialmente il terreno oggetto dell'assegnazione o i fabbricati su di esso realizzati, né a costituire sugli stessi diritti reali di godimento, per un periodo di dieci anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità degli immobili. La gestione degli immobili nel periodo anzidetto (vendita, affitto) è soggetta al rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti disposizioni.
5. I soggetti attuatori che siano stati autorizzati al mantenimento in proprietà dell'area edificabile attinente all'indice dello 0,1 previo pagamento della somma prevista dal codice non sono obbligati alle suddette formalità e restrizioni.

ART. 5 VENDITA ED AFFITTO DEGLI IMMOBILI ENTRO SETTE ANNI DALL'ACQUISTO

1. Qualora l'assegnatario, entro il termine di sette anni di cui al precedente art.4, intenda alienare o cedere in possesso l'area assegnata dovrà comunicare tale intenzione al competente Servizio tramite PEC allegando a tale lettera la determinazione del prezzo di alienazione o affitto, calcolato ai sensi del successivo comma 9.
2. La scelta dell'affittuario è comunque lasciata alla discrezione dell'assegnatario il quale non potrà pretendere un canone superiore a quello indicato al comma precedente.
3. Nel caso invece di alienazione il Comune può esercitare diritto di prelazione oppure, entro tre mesi dal ricevimento della PEC di cui al primo comma, comunicherà l'intenzione di provvedere ad una nuova assegnazione facendo ricorso alla graduatoria già formata per l'assegnazione delle aree del Comparto o, in subordine, alla graduatoria, ancora valida, per l'assegnazione di aree di altro Comparto e, infine, formando una nuova graduatoria ai sensi del presente Codice ove non esistesse una graduatoria ancora valida o, se ancora valida, non contenesse imprese interessate all'assegnazione.
4. Qualora il Comune non desse corso, in alcun modo, alla richiesta di cui ai commi precedenti, entro tre mesi dal ricevimento della relativa comunicazione, l'assegnatario potrà scegliere liberamente l'acquirente.
5. Qualora l'assegnatario alienasse l'area e/o gli immobili su di essa costruiti, prima di sette anni dai termini stabili al precedente art. 4, senza la preventiva comunicazione al Comune, sarà soggetto al pagamento al Comune, a titolo di penale, di una somma pari al doppio del prezzo pagato per l'acquisto dell'area non urbanizzata. Il Comune non potrà avvalersi di tale penale in caso di vendita forzata a seguito di procedura fallimentare. L'importo della penale, in caso di cessione del possesso senza la prevista comunicazione ed il decorso dei relativi termini, sarà pari alla metà del valore degli immobili ceduti, calcolato secondo le modalità stabilite dalle presenti disposizioni.

6. L'impresa subentrante nella proprietà o nel possesso di un'area e/o degli immobili su di essa costruiti, anche decorsi i sette anni previsti dalle presenti disposizioni, dovrà possedere i requisiti previsti dal Codice per l'assegnazione delle aree.
7. In caso di alienazione entro i sette anni, il prezzo dell'immobile dovrà essere calcolato secondo i seguenti criteri:

(costo iniziale dell'area, delle relative urbanizzazioni e costo di costruzione del capannone ed eventuale palazzina documentato, con esclusione delle eventuali parti costruite in difformità o senza concessione edilizia)

I_1 (indice ISTAT - prezzi al consumo famiglie operai ed impiegati alla data di determinazione del valore P_0 dell'immobile);

I_2 (indice ISTAT alla data di determinazione del prezzo di cessione);

V = percentuale di deprezzamento così determinata:

 - da 1 a 5 anni fino al 10% del prezzo rivalutato;
 - oltre i 5 anni vale comunque il 10% del prezzo rivalutato.

Nell'ambito del primo intervallo la percentuale di deprezzamento verrà determinata per interpolazione lineare.

P_1 (prezzo di cessione dell'immobile) = $P_0 \times (I_2/I_1) - V$
8. La suddetta determinazione del prezzo di vendita dovrà essere redatta da un tecnico abilitato sotto forma di perizia giurata.
9. Il canone di affitto iniziale annuo, entro i sette anni previsti dalle presenti Disposizioni, non può essere superiore al 10% del valore, calcolato secondo i criteri di cui alle presenti Disposizioni, degli immobili ceduti e può essere, annualmente, rivalutato unicamente secondo le prescrizioni legislative in materia di affitti.

ART. 6 ACQUISTO LOTTI E COSTRUZIONE DI IMMOBILI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

1. L'eventuale ricorso, da parte dell'acquirente, ad un finanziamento per acquisto degli immobili, tramite contratto di leasing, comporta i seguenti obblighi:
 - richiesta di autorizzazione al Comune da parte dell'acquirente;
 - richiesta di autorizzazione al Comune da parte della finanziaria, con impegno a sottostare a quanto previsto dal presente Codice ed alle altre norme e Regolamenti comunali vigenti in materia;
 - l'importo oggetto del contratto di leasing dovrà essere uguale al prezzo degli immobili, determinato con le modalità previste dal presente Codice;
 - impegno da parte della finanziaria a cedere gli immobili, alla scadenza del contratto, all'azienda che intende esercitare il diritto di riscatto.
2. Nel caso in cui l'azienda intenda restituire, alla scadenza contrattuale, gli immobili alla finanziaria, la stessa si impegna, per sette anni dalla data di acquisto del lotto dal Comune, a cedere gli immobili stessi a ditte aventi i requisiti previsti per l'area produttiva nella quale è compreso il lotto in questione.
3. La cessione dovrà avvenire alle condizioni previste dalle presenti disposizioni.

4. Nel caso in cui il nuovo assegnatario desiderasse stipulare un nuovo contratto di leasing con la società finanziaria, l'importo del nuovo contratto, ovvero il valore del finanziamento, sarà determinato sempre con gli stessi criteri di cui alle presenti Disposizioni e cioè adottando come criterio di rivalutazione dell'importo massimo, nonché delle rate mensili previste dal vecchio contratto, l'indice ISTAT.

**ART. 7 MODALITÀ ATTUATIVE DELLE QUOTE RISERVATE AL COMUNE
NELL'AMBITO DELLE NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI**

1. L'art. 42.08 delle Norme di Attuazione del PRG dispone che: "Nelle Aree di Trasformazione A.T.4a e A.T.4b una quota di Utilizzazione Territoriale - U.T. pari allo 0,1 mq/mq da comprendere nella Superficie Edificabile - Se, è riservata al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico."
2. I Piani Urbanistici Attuativi -P.U.A.- relativi alle Aree di Trasformazione polifunzionali, prevedono la localizzazione dei lotti, le destinazioni d'uso, i valori di utilizzo e le disposizioni che regolano la cessione delle aree o degli immobili da parte del lottizzante al Comune.
3. La S.U.L. (Superf. Utile Lorda) relativa allo 0,1 è localizzata, in modo accorpato, all'interno della S.E. (Superf. Edificabile) del comparto di trasformazione A.T. 4 interessato.
4. L'utilizzo dell'indice di edificabilità 0,1 (quota riservata al Comune) è regolato dalle seguenti disposizioni:
 - AT4a Aree prevalentemente Produttive e AT4b Aree prevalentemente TerziarieL'utilizzo della Superficie Utile Lorda - S.U.L - definita dall'art. 42.08 delle N.d.A del P.R.G. 2000 può avvenire secondo le modalità definite all'art. 16 del "Codice di assegnazione"

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 tratterà 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 (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 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 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" 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 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 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 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

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

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;

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 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 sopracitato.

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 PROPRIETÀ DI AREA PEEP

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

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

L'anno _____ () il _____ giorno di _____ del mese di _____

I comparenti: _____

il notaio _____

il dirigente _____

i Signori _____

Si premette quanto segue:

- con atto Rep. n° _____ del _____ a Rogito del dott. _____ il Comune di Cesena ha concesso in diritto di superficie alla ditta “_____” di _____, ai sensi dell’art. 35 Legge 865/1971, un’area nel Comparto PEEP di _____ catastalmente distinta al Fg. _____ pc. n. _____ di mq. _____ per la costruzione di un fabbricato condominiale/_____ da n. _____ alloggi;
- il fabbricato è stato costruito secondo il progetto approvato con permesso di costruire n. _____ del _____ ed ha ottenuto l’abitabilità / conformità edilizia e agibilità in data _____;
- con atto Rep. _____ Racc. _____ del _____ del notaio dott. _____ la ditta “_____” di _____ ha assegnato gli immobili realizzati e dopo ulteriori passaggi di compravendita gli assegnatari attuali sono:

N° alloggio	Piano	ASSEGNATARI
-------------	-------	-------------

1	1	-----
2	1	-----
3	1	-----

- tutti i patti contrattuali della convenzione sono stati trasferiti ai soggetti sopraelencati;
- ai sensi del comma 45 art. 31 Legge 448/1998 i Comuni possono cedere in proprietà le aree PEEP già concesse in diritto di superficie;

VISTE

- le disposizioni di cui ai commi 47-48-49 dell’art. 31 Legge 448/1998, modificate dal comma 392 art. 1 della Legge 147/ 2013 e integrate dal vigente Codice Comunale di Assegnazione delle aree, le quali stabiliscono che tale trasformazione in proprietà possa avvenire dietro il pagamento

di un corrispettivo determinato dal Comune su parere del proprio ufficio tecnico in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene ridotto del 17,50 per cento, al netto degli oneri pagati e rivalutati sulla base della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

- la delibera di C.C. 127 del 30.04.1996 integrata e modificata con deliberazioni di C.C. n. 343 del 20.11.1997, n. 41 del 11.03.1999 e n. 33 del 26.02.2004 che individua le aree assoggettabili alla trasformazione in diritto di proprietà;
- la determinazione dirigenziale n. _____ del _____;
- le disposizioni di cui al Codice Comunale di Assegnazione delle aree approvato con deliberazione di C.C. n. _____ del _____;
- l'art. 35 della Legge 865/1971 e l'art. 8 ex Legge 10/1977, ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 33 L.R. 15/2013 e successive modifiche e integrazioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

01 -

Il Comune di Cesena, nella persona del Sig. _____

VENDE LA PIENA PROPRIETÀ

dei mille / _____ millesimi dell'appezzamento di terreno edificabile posto in Comune Cesena, località _____, distinto al Catasto Terreni di Cesena al foglio n° ____ con la particella n. _____ di complessivi mq. ____ o successivi dati catastali eventualmente variati confinante a Sud con _____ a Nord con _____, su cui è stato edificato un fabbricato condominiale/_____ di n. ____ alloggi di tipo economico-popolare con permesso di costruire n. _____ del _____ e abitabilità /conformità edilizia e agibilità in data _____, ai signori sotto elencati per la quota millesimale corrispondente:

N° alloggio	Piano	ASSEGNATARI	Millesimi di proprietà
1	1		
2	1		
3	1		
TOTALE MILLESIMI			_____

02.-

La valutazione dell'area è stabilita ed accettata in € _____ così come calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 Legge 448/1998, modificato dal comma 392 art. 1 della Legge 147/ 2013, da tale importo sono stati detratti gli oneri originariamente pagati dalla ditta " _____ " di

Cesena aggiornati sulla base della variazione ISTAT nazionale riferita al costo della vita fra la data del pagamento e la data odierna, di €. _____.

Pertanto il corrispettivo dovuto per la trasformazione dei mille millesimi dell'area determinato in base alla Legge 448/1998 e s.m.i. è di €. _____ ripartito, in base alla superficie convenzionale, per ogni singolo alloggio secondo la tabella allegato "A" ed è stato versato con quietanza n. del di acconto del 30% e quietanza n. del a saldo del restante 70%;

03.-

Il diritto di proprietà del terreno verrà trasferito agli acquirenti dalla data di esecutività del presente atto.

Ai sensi dell'art.31 della Legge 448/1998, modificato dall'art. 23ter, comma 1bis della Legge 135 del 07.08.2012, il periodo di validità della presente convenzione sarà di 20 anni diminuiti del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione iniziale e quella di stipulazione della nuova convenzione.

Pertanto il periodo di validità della presente convenzione è stabilito fino alla data del _____ (anni 20 a decorrere dalla data del _____ in cui è stato rilasciato il certificato di abitabilità / conformità edilizia e agibilità) e sono scaduti anche i relativi vincoli.

04.-

Gli alloggi costruiti già dichiarati abitabili / che hanno ottenuto la conformità edilizia e agibilità in data _____, potranno essere venduti o locati a terzi dai proprietari o loro aventi causa, senza vincoli, cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

05.-

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

06 -

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 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.

07 -

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.

08 -

Le spese e le competenze relative al presente atto e conseguenti 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 Notaio 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

**SCHEMA TIPO CONVENZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE
RESIDENZIALI**

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

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

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

Innanzi a me _____ 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 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 Codice Comunale di Assegnazione delle aree, 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 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche, nonché della Legge 22.10.1971 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 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 come modificato;

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

01 -

Il Comune di Cesena quale proprietario dell'appezzamento fabbricabile in appresso specificato, concede a _____ che accetta il diritto di costruire e mantenere sul terreno posto in Cesena, 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' 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.

02 -

Il prezzo della concessione del diritto di superficie 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 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° 865/1971, 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 parte concessionaria 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 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 Codice di Assegnazione delle aree 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 Codice Comunale di Assegnazione delle aree 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 22.10.1971 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 Codice Comunale di Assegnazione delle aree per cui la vendita potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dal medesimo Codice, oppure, in presenza di mutuo agevolato dello Stato, a soggetti in possesso dei requisiti prescritti e certificati dal Comune di Cesena.

(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° 865/1971 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 Cesena, 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 Codice di Assegnazione delle aree.

09 -

Il Comune di Cesena 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 cessione del bene o dell'uso del bene al di fuori dei casi previsti dal Codice di Assegnazione delle Aree 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 dall'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 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 Codice di Assegnazione delle Aree, 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 Cesena, 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 €. _____;
- opere di urbanizzazione secondaria pari a €. _____;
- 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 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 €., 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 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 €. (*);*
- 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*

(*) valore conglobato nel prezzo di concessione di cui all'art. 02.

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 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).

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. 19 del vigente Codice di assegnazione delle aree, dal progetto planivolumetrico redatto dal Comune approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____ e realizzate come da progetto esecutivo, pratica edilizia n° _____ approvata dalla C.E. in data _____, 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 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 PEEP di polizza fidejussoria della Soc. _____ per un importo di €. _____ pari a 1/100 del prezzo di vendita degli edifici da realizzare, con un minimo di €. 2.582,28, 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 Codice di Assegnazione delle aree 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 Comune di Cesena. 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 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 Codice di assegnazione delle aree, 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 €./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 degli alloggi ai soci/acquirenti la parte concessionaria 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 concessionaria 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 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 PEEP, 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 (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:

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

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/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 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 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, purché 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 Codice di Assegnazione delle aree per il periodo di validità della presente convenzione, 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. 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 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. 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 -

È 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 865/1971 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 Cesena 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:

20 bis -

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.

21 -

La parte concessionaria rinuncia alla documentazione di rito.

22 -

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 presente concessione.

23 -

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.

24 -

Le parti convengono che la presente convenzione sia immediatamente esecutiva.

25 -

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

26 -

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 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.

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

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

Innanzi a me _____ 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 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 Codice di
Assegnazione delle aree, 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 18.04.1962 n. 167 e
successive modifiche, nonché della Legge 22.10.1971 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 Codice 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 come modificato;

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

01 -

Il Comune di Cesena quale proprietario dell'appezzamento fabbricabile in appresso specificato, concede a _____ che accetta il diritto di costruire e mantenere sul terreno posto in Cesena, 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' 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.

02 -

Il prezzo della concessione del diritto di superficie 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 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° 865/1971, 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 parte concessionaria 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 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 Codice di assegnazione delle aree 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 Codice di Assegnazione delle aree 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 22.10.1971 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 Codice di Assegnazione delle aree.

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° 865/1971 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 Cesena, 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 Cesena 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 Codice Comunale di Assegnazione delle aree.

09 -

Il Comune di Cesena 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 Codice di assegnazione delle aree, cui la presente convenzione é 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 Cesena, 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 €. _____;*
- *opere di urbanizzazione secondaria pari a €. _____;*

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 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 €, 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 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 €^(*);*
- 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*;

^(*) valore conglobato nel prezzo di concessione di cui all'art. 02.

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).

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. 19 del vigente Codice di assegnazione delle aree, dal progetto planivolumetrico redatto dal Comune approvato con deliberazione consiliare n° _____ del _____ e realizzate come da progetto esecutivo, pratica edilizia n° _____ approvata dalla C.E. in data _____, 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 PEEP; 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 PEEP di polizza fidejussoria della Soc. _____ per un importo di € _____ pari a 1/100 del prezzo di vendita degli edifici da realizzare, con un minimo di € 2.582,28, 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 usabilità, potrà essere ceduto a terzi del concessionario o suoi aventi causa solamente a soggetti in possesso dei requisiti e secondo le disposizioni previste dal Codice di Assegnazione delle aree per il periodo di validità della presente convenzione, previa richiesta al Servizio PEEP 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 Codice di Assegnazione delle aree, 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 €. _____/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 PEEP il valore definitivo di detto costo e richiedere il nuovo prezzo dell'immobile che sarà certificato dal Servizio PEEP.

Il prezzo di vendita dell'immobile 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 PEEP 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 PEEP 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 PEEP, 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 (P_1) 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:

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

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 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 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 Codice di assegnazione delle aree per il periodo di validità della presente convenzione, 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 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 865/1971 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 Cesena 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:

.....

20 bis -

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.

21 -

La parte concessionaria rinuncia alla documentazione di rito.

22 -

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 presente concessione.

23 -

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.

24 -

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 di assegnazione delle aree citato in premessa.

25 -

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

26 -

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 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.

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 "D"

SCHEMA TIPO STATUTO DEL CONSORZIO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU

STATUTO DEL CONSORZIO PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO PEEP C/.....

TITOLO 1 COSTITUZIONE - SEDE – DURATA

ART.1

È costituito un Consorzio volontario con attività esterna denominato “Consorzio per la realizzazione del Comparto P.E.E.P. C/.....” nel Comune di Cesena.

L’ufficio del Consorzio destinato a svolgere attività esterna è istituito in Cesena.

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 Cesena per ora nella civica residenza in Piazza del Popolo.

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 Cesena 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 consorziarsi 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 Consorziale.

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 CESENA € =

€ =

€.=

€.=

Il fondo consortile inizialmente fissato nella somma di €.= (€.) 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 sopporterà 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 dellaalzata 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 da n.5 a n.9 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 deliberazione, 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 residuasse 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 Forlì.

ART.24

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

ART. 25

Quota % dei soci del Consorzio

ALLEGATO E

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE CON IL CONSORZIO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

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

Innanzi a me, dott....., nato a il, Segretario Generale del Comune di Cesena,
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 persona del Funzionario Dirigentedel
Settore, 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° 865/1971 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 Cesena;

(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, pratica edilizia n° del, approvato dalla C.E. del Comune in data e costituito dai seguenti elaborati 1) - 2) - 3)

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

01

Il Consorzio denominato "....." si obbliga per sè 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.

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'Assessorato ai Lavori Pubblici.

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 comparente 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 Cesena.
- 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 Cesena.
- 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.
- n) 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

Presenza 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 della Commissione Edilizia e stipulata la presente Convenzione.

Per il rilascio dei certificati di abitabilità/usabilità o di conformità edilizia dei fabbricati sopraccitati, 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 della Ripartizione LL.PP. 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 €. pari al 60% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria (sono ammesse le modalità di fidejussione previste all'art. 42 del Regolamento Edilizio) 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:

ALLEGATO F

- CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE PER FABBRICATI RESIDENZIALI
- CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE PER FABBRICATI RESIDENZIALI - BIOEDILE

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE PER FABBRICATI RESIDENZIALI

OPERE MURARIE

Art. 1 - Scavo di sbancamento da eseguirsi in terreno di qualsiasi natura e consistenza, esclusa roccia, per la formazione della fondazione a platea, tenendo conto delle quote e dimensioni di progetto. Il terreno di risulta sarà in parte sistemato sul posto e l'eccedente portato alla discarica pubblica.

Art. 2 - Scavo a sezione obbligata da eseguirsi in terreno di qualsiasi natura e consistenza, esclusa roccia, per la formazione delle fondazioni continue, tenendo conto delle quote e dimensioni di progetto. Il terreno di risulta sarà in parte sistemato sul posto e l'eccedente portato alla discarica pubblica. Sono comprese pure le occorrenti sbadacchiature e le eventuali armature dello scavo.

Art. 3 - Vespaio in ghiaia lavata a granulometria variabile sotto il massetto del piano terra.

Art. 4 - Massetto in calcestruzzo avente resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$ avente spessore minimo di cm 10, compresa rete elettrosaldata a maglie incrociate 15x15 del ϕ 6.

Art. 5 - Magrone di fondazione da eseguirsi con calcestruzzo dosato a q.li 1,5 di cemento sia alla platea, sia alle fondazioni continue, dello spessore minimo di cm 10.

Art. 6 - Riempimento della fondazione a platea con calcestruzzo avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, additivato con prodotto tipo Fluicall 250 e confezionato con tre o più pezzature di inerti in modo da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata, compreso l'onere di eventuali casserature a perdere e armatura metallica come da calcoli.

Art. 7 - Riempimento della fondazione continua con calcestruzzo avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, confezionato con tre o più pezzature di inerti in modo da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata, compreso l'onere di eventuali casserature a perdere e armatura metallica come da calcoli.

Art. 8 - Muratura della cantina fino al primo solaio da eseguirsi in conglomerato cementizio avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, additivato con prodotto tipo Fluicall 250, compreso l'onere della casseratura con pannelli e armatura metallica come da calcoli.

Art. 9 - Muratura interna cantina per le parti indicate nei calcoli strutturali e vani ascensori da eseguirsi in conglomerato cementizio avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, compreso l'onere della casseratura con pannelli e armatura metallica come da calcoli.

Art. 10 - Giunto Waterstop in gomma butile e bentonite fra platea di fondazione e la muratura perimetrale della cantina, installato a perfetta regola d'arte come da schede tecniche della ditta fornitrice.

Art. 11 - Impermeabilizzazione delle murature in C.A. contro terra con due o più strati di cemento osmotico dato in opera come da indicazioni della ditta produttrice.

Art. 12 - Ferro tondo φ 10 ogni 25 cm per ancoraggio marciapiede al perimetro della costruzione.

Art. 13 - Fornitura e posa in opera di cartone bitumato con fibra incorporata dello spessore di mm 4 allo spicco delle murature di tamponamento al piano terra e delle pareti del piano interrato.

Art. 14 - Bocche di lupo in calcestruzzo spessore cm 15 compreso armatura metallica, l'onere della cassetta e griglia di finitura in ferro zincato.

Art. 15 - Formazione delle opere in C.A. come da calcoli strutturali, per la realizzazione di pilastri, travi, cordoli, solette, rampe scale, compresa la formazione di gradini grezzi, balconi, mensole, cornici di gronda e tutte le altre opere in C.A., compreso ferro tondo di armatura come da calcoli e prescrizioni fornite dalla D.L.. La resistenza R'_{ck} del calcestruzzo a 28 gg. dal getto dovrà essere $\geq 300 \text{ Kg/cm}^2$. Per i pilastri, balconi e cornici di gronda da realizzare a "faccia a vista" verranno utilizzate tavole piallate. Tutti gli oggetti saranno muniti di appositi gocciolatoi.

Art. 16 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento del piano terra e dei vani scala fino al tetto da eseguirsi con blocco in laterizio forato alveolati da una testa e da porsi in opera con malta bastarda a perfetto filo e a piombo.

Art. 17 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento dei piani abitati, da eseguirsi con blocco leggero forato in laterizio alveolato da due teste e da porsi in opera con malta bastarda a perfetto filo e a piombo, compreso l'onere per architravi, tracce, imposte per gli infissi, nicchie radiatori e stuccatura esterna di preparazione per l'isolamento a cappotto, se previsto.

Art. 18 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento a "faccia a vista" da realizzarsi a "cassetta" mediante:

a) una parete esterna in mattoni di laterizio da una testa, sabbiati o rullati, legati con malta bastarda a perfetto filo e a piombo, compresa la stuccatura, la stilatura e sfondatura dei giunti, rinzaffo in cemento sulla faccia interna da cm 2;

b) lastra rigida di resina polistirenica espansa estrusa Stirofoam dello spessore di cm 4 applicata sul paramento esterno mediante adesivo, steso sulla faccia non rivestita dei pannelli isolanti; dovrà altresì essere assicurata la sigillatura dei giunti orizzontali e verticali dei pannelli isolanti mediante nastro adesivo plastificato della larghezza di cm 6;

c) parete interna in blocchetti forati di laterizio delle dimensioni di cm 25x25x8, da porre in opera con malta cementizia a q.li 2 di cemento 325.

Art. 19 - Rinterro a ridosso delle murature di trincea perimetrale, da eseguirsi con materiale sciolto (sabbia o similare) sino al piano del terreno naturale.

Art. 20 - Parapetti dei balconi e dell'eventuale lastrico solare da eseguirsi in cemento armato da lasciare a "faccia a vista" con calcestruzzo avente resistenza cubica $R'_{ck} \geq 300 \text{ Kg/cm}^2$ dello

spessore minimo di cm 10, compreso armatura metallica e l'onere della cassetta con tavole piallate e rifinitura con applicazione di idrorepellente.

Art. 21 - Coprimuretto in elementi prefabbricati in cemento-resina o in cotto.

SOLAI - SOFFITTI - TETTO

Art. 22 - Solai in laterizio e C.A. del tipo travetti e pignatte o a pannello prefabbricato con sovrastante rete elettrosaldata e soletta di cm 4 gettata in opera con calcestruzzo dosato a q.li 3,50 di cemento 425 per m³ 0,800 di ghiaietto e m³ 0,400 di sabbia e avente resistenza cubica $R'_{ck} \geq 300$ Kg/cm², compreso il ferro Fe B 44 K risultante dai calcoli e l'onere per la formazione di rinforzi in corrispondenza dei tramezzi, fori per il fissaggio di tubazioni, canne fumarie, ecc..

Art. 23 - Solai di tipo "Bausta" preintonacati fra il piano scantinato e terreno ed eventualmente delle falde inclinate della copertura.

Art. 24 - Realizzazione di vani per lucernari al tetto aventi dimensioni come da progetto architettonico, con cordolo perimetrale in cemento armato, direttamente ancorato ai travetti del solaio.

Art. 25 - Mantellato di copertura realizzato con tegole in laterizio di tipo "portoghese".

Art. 26 - Isolamento della copertura realizzato con pannelli in polistirene o similare da cm 4 con sovrastante caldana in cemento da cm 4 con interposta rete metallica \varnothing 4 a maglie incrociate da cm 20x20.

Art. 27 - Impermeabilizzazione del manto di copertura (sottocoppo) realizzata mediante guaina bituminosa armata al poliestere con finitura superiore ardesiata.

Art. 28 - Isolamento ed impermeabilizzazione del solaio praticabile di copertura e dei locali tecnici ivi realizzati eseguito come di seguito riportato:

- strato di decompressione, costituito da una membrana bituminosa armata con velo di vetro munita di fori da cm 2 di diametro (circa 115 fori al m²) e dello spessore non inferiore a mm 2, posato in opera mediante spalmatura di bitume ossidato (minimo 2 Kg/m²) applicato a caldo, previo trattamento con primer bituminoso;
- barriera al vapore, costituita da una membrana bituminosa armata con lamina di alluminio dello spessore di 6/10 mm allo scopo di controllare il fenomeno della condensa ed evitare che questo si verifichi a livello dello strato isolante;
- coibentazione costituita da lastre di ROOFMATE o similare dello spessore di cm 6 e di tipo non comprimibile per non arrecare danni al rivestimento impermeabile, compresa sigillatura dei giunti;
- schermo di scorrimento, costituito da una membrana feltrante in polietilene e propilene tipo Terram 700 o similare, posato a secco;

- impermeabilizzazione a doppio strato, costituita da membrane bituminose sfalsanti, di peso non inferiore a 4 Kg/m² con sovrapposizione dei giunti di almeno 8 cm;
- strato di separazione, costituito da fogli di polietilene dello spessore minimo di mm 0,2, posata a secco con sovrapposizione minima di 20 cm;
- strato di allettamento, costituito da sabbia silicea sciolta su massetto in calcestruzzo;
- pavimentazione, costituita da quadrotti in cemento armato antiscivolo delle dimensioni di cm 40x40x5;
- accessori vari quali: torrini di aerazione, bocchettoni di scarico acque, profili di coronamento e di collegamento, fogli angolari, manicotti e strisce di collegamento, nastri di copertura, e di giunzione, sigillature, giunti di dilatazione da riempirsi con prodotto plastico o elastomerico ed ogni altro materiale od intervento necessario per garantire la rispondenza funzionale del manto di copertura.

Art. 29 - Pareti divisorie garage da eseguirsi con blocco Leka spessore cm 12 stuccati su ambo i lati.

Art. 30 - Murature di divisione fra gli alloggi contigui da eseguirsi con doppia parete, di cui una in blocchetti di laterizio forato dello spessore di cm 8 e l'altra in bimattone pesante spessore cm 12, rinzaffato al grezzo con interposto vuoto per isolamento acustico dello spessore di cm 5.

Art. 31 - Tramezzi interni ai piani servizi ed ai piani di abitazione da eseguirsi in blocchetti forati di laterizio da cm 25x25x8, da porre in opera con malta cementizia a q. li 2,00 di cemento 325 su strato di ERACLIT da cm 4.

Art. 32 - Impermeabilizzazione dei pavimenti dei bagni, dei balconi e del perimetro del cornicione per una larghezza di cm. 150 con guaina ai poliesteri spessore mm 3 saldata a caldo su Primer bituminoso; nella cunetta dei cornicioni dovrà essere doppia e dotata di opportuni bocchettoni di attacco ai pluviali.

Art. 33 - Isolamento termo-acustico dei solai abitati dello spessore di cm 10 e sovrastante materassino dello spessore di mm 4, posto in opera con giunti perfettamente sormontati, bloccati con nastro adesivo e con adeguati risvolti alle pareti.

Art. 34 - Isolamento termico delle murature esterne a "cappotto" da realizzarsi mediante l'impiego di pannelli rigidi di polistirene estrusi tipo ignifugo, D = 30 kg/m³ in lastre da 1250 x 600 - spessore 40 mm, stuccati ed intonacati in opera, ancorati sulla faccia esterna delle pareti perimetrali verticali ed orizzontali; l'ancoraggio dei pannelli sarà realizzato mediante l'utilizzo di una malta plastico-cementizia e di tasselli plastici.

I pannelli saranno dimensionalmente stabili alle variazioni sia di temperatura che di umidità relativa e saranno rivestiti in opera con una malta plastico-cementizia in cui verrà annegata una rete in filato di vetro trattata con appretto acrilico.

Sulla malta asciugata verrà applicata, previa stesura di una mano di fondo, uno strato continuo di intonaco plastico a base di materiali inerti e resine sintetiche tipo spatolato (colore a scelta della D.L.); il sistema malta-collante intonaco di finitura, avrà una sufficiente permeabilità al vapore.

Ove l'isolamento parta da posizioni non in appoggio sarà posato un particolare profilo a Z in alluminio preverniciato.

I giunti di base saranno opportunamente sigillati con resine siliconiche e gli angoli saranno rinforzati con profilati metallici.

Art. 35 - Controsoffitto del tipo chiuso, costituito da doghe lamellari cieche in alluminio anodizzato preverniciato, spessore mm 0,5, posto in opera a mezzo di omega in acciaio zincato fissati con appositi chiodi ad espansione all'intradosso del solaio. Ai bordi sarà sistemato un apposito profilo angolare in alluminio anodizzato preverniciato, opportunamente fissato alle pareti ed al controsoffitto.

Fra l'intradosso del solaio ed il controsoffitto sarà posto in opera, quale isolamento termico, ed acustico, un pannello isolante in fibra di vetro trattata, tipo pannello dello spessore di cm 5.

Art. 36 - Intonaco per interni al civile escluso gesso, del tipo premiscelato di 1^a qualità dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito a fratazzo fine con strato superficiale di grassello di calce bianca tirato a feltro, per tutti i vani, ad esclusione delle pareti in calcestruzzo a vista, delle cantine, dei solai con fondello in C.A. vibrato o preintonacati.

Art. 37 - Intonaco per esterni del tipo civile con malta bastarda di calce e cemento o del tipo premiscelato, dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito a fratazzo fine, per tutte le parti non interessate dall'isolamento a cappotto.

Art. 38 - Gettata di sottofondo dello spessore di cm 5 per la formazione di solette di posa dei pavimenti in ceramica e in legno da eseguirsi in conglomerato cementizio misto a polistirolo, tirato a staggia e fratazzo.

Art. 39 - Pavimentazione esterna per camminamenti e marciapiedi in mattonelle cementizie tipo "betonella" a scelta della D.L., in opera su massetto in calcestruzzo dello spessore di cm 15, con interposta rete elettrosaldata ϕ 5 200x200, su ghiaia costipata dello spessore finito cm 30.

Art. 40 - Cordonetto perimetrale di contenimento marciapiede e camminamento in cemento prefabbricato 6x20x100 cm, su fondazione in calcestruzzo.

Art. 41 - Canne fumarie per caldaie del riscaldamento in acciaio, complete di paretine in laterizio ed isolamento termico, il tutto a norme UNI.

Art. 42 - Canne di ventilazione per cucinotti e bagni ciechi in tubo di cloruro di polivinile UNI 301, sezione ϕ 125, portate al tetto in appositi comignoli in cotto. Ogni ambiente dovrà avere canna e comignolo autonomo fino al tetto.

Art. 43 - Canne fumarie per futuri caminetti nei balconi in fibrocemento sezione cm 20x20, completi di isolamento e paretina in laterizio di chiusura.

Art. 44 - Comignoli per canne fumarie, in elementi prefabbricati da porre direttamente sulla bocca della canna oltre il tetto, completi di conversa dello stesso tipo o a scelta della D.L..

Art. 45 - Le canne di ventilazione degli scarichi dovranno sfociare sul tetto in adeguati comignoli .

RETE DI FOGNATURA A CANALIZZAZIONE VARIA

Art. 46 - Tubazione in P.V.C. UNI 302 coi diametri del progetto esecutivo e le disposizioni della D.L., compresi pezzi speciali, giunti, braghe, curve, gomiti, saldature, ecc. per canalizzazioni verticali, rete di fognatura per acque nere e bianche interne al fabbricato ed esalatori, compresi altresì collari, staffe e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte:

- a) tubi \varnothing 60 per scarichi cantine e garages e per esalatori del sifone Firenze e di ogni colonna water;
- b) tubi \varnothing 80 per scarichi cucine;
- c) tubi \varnothing 100 per scarichi bagni;
- d) tubi \varnothing 125 per raccordi orizzontali.

Art. 47 - Tubazione in P.V.C. UNI 302 per raccordi orizzontali di fognature acque nere, in opera compreso scavo, rinterro, letto dello spessore di cm 10, rinfiacco e cappa in CLS, da eseguire sino alla pubblica fognatura.

Art. 48 - Tubazione in P.V.C. UNI 301 per fognature acque bianche, in opera compreso scavo, letto dello spessore di cm 10, rinfiacco e cappa in CLS, rinterro, sigillatura e stuccatura giunti, da eseguire sino alla pubblica fognatura.

Art. 49 - Pozzetti prefabbricati ispezionabili in cemento vibrato, compreso scavo, rinterro, sigillatura dei giunti con malta di cemento, letto in CLS dosato a q.li 3,00 di cemento 325 ed e completi di chiusini portanti, in particolare:

- a) a caditoia per cortile, dimensioni 40x40xh, completi di tubazione di collegamento alla fognatura;
- b) a sifone per tubi pluviali e per ispezioni acque nere, ecc., dimensioni 30x30xh;
- c) a sifone semplice per collegamenti acque bianche, dimensioni 50x50xh;
- d) pozzetto di ispezione terminale acque bianche, dimensioni 60x60xh con idonea decantazione;
- e) pozzetto di contenimento sifone "Firenze", dimensioni 80x80xh;
- f) canalette raccolta acque bianche per rampe garage e passi carrai, complete di griglia in ferro zincato;
- g) pozzetto per alloggiamento idranti esterni, dimensioni 40x40x40, con chiusini apribili in lamiera zincata striata.

OPERE DA MARMISTA E PIETRA NATURALE ED ARTIFICIALE PER PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Art. 50 - Pavimenti degli ingressi principali e pianerottoli delle scale in lastre di marmo trani o similare da cm. 2, compreso il letto in malta cementizia, levigate e lucidate, in opera secondo particolari esecutivi forniti dalla D.L..

Art. 51 - Lastre di marmo trani o similare per i gradini dello spessore di cm. 3 per le pedate e di cm. 2 per le alzate, in opera su soletta in C.A. con malta cementizia, levigate e lucidate, in opera come da particolari esecutivi forniti dalla D.L..

Art. 52 - Battiscopa pianerottoli e scale a scivolo lineare in marmo trani o similare levigato dello spessore di cm 1.

Art. 53 - Pavimentazione portico esterno in mattonelle di Klincher antigelivo antisdruciuolo a scelta della D.L., in opera su sottofondo di malta cementizia, posato con fuga e completo di bordo terminale lato marciapiede.

Art. 54 - Battiscopa al portico per l'intero perimetro in Klinker come il pavimento.

Art. 55 - Pavimenti ingresso, soggiorno, cucina, corridoi, bagni, docce, ripostigli al piano, in monocottura o ceramica di 1^a scelta assoluta con resistenza grado 3 PEI, in opera su sottofondo di malta cementizia).

Art. 56 - Pavimenti per camere da letto e disimpegno notte in legno Rovere mosaico 1^a scelta commerciale in opera a mastice, compresa levigatura e lucidatura con tre mani di sintetico opaco

Art. 57 - Battiscopa in legno Mogano o Rovere di Slavonia, dell'altezza minima cm. 7 e dello spessore di cm. 1, in tutti i vani abitabili, all'infuori di quelli piastrellati.

Art. 58 - Pavimento per balconi, piano scantinato e autorimesse in gres marmorizzato antigelivo di 1^a scelta commerciale 10x20, in opera su sottofondo di malta cementizia (

Art. 59 - Battiscopa ai balconi per l'intero perimetro, al piano scantinato e alle autorimesse da eseguirsi mediante posa di una fila di mattonelle in gres come il pavimento.

Art. 60 - Pavimenti ripostigli al piano sottotetto in monocottura o ceramica di 1^a scelta commerciale, in opera su sottofondo di malta cementizia

Art. 61 - Pavimento nella corsia carrabile al piano interrato in calcestruzzo dosato a q.li 4,50 di cemento tipo 325, di spessore minimo di cm 15, con interposta rete di acciaio elettrosaldato del \varnothing 6 a maglie incrociate da cm 20x20 e spolvero superficiale con quarzo sferoidale (Kg 5,5 al m²) compreso giunti di dilatazione ogni m 3.

Art. 62 - Pavimento rampa di accesso al piano interrato in calcestruzzo dosato a q.li 4,50 di cemento tipo 325, di spessore minimo di cm 15, con interposta rete di acciaio elettrosaldato del \varnothing 6 a maglie incrociate da cm 20x20 e spolvero superficiale con quarzo sferoidale (Kg 5,5 al m²) compreso giunti di dilatazione ogni m 3, rigata a spina di pesce e con il fondo antisdrucchiolevole.

Art. 63 - Rivestimenti bagni e cucine in piastrelle di ceramica di 1^a scelta assoluta 20x20 (prezzo di acquisto di L. 28.000 €. 14,46/m² sui listini ufficiali¹):

a) cucina - zona cottura h = m 1,60 circa;

b) bagni h = m 2,20 circa.

Art. 64 - Soglie esterne in marmo trani o similare dello spessore di cm 3, levigate e lucidate, complete di battuta.

Art. 65 - Banchine alle finestre in marmo trani o similare, dello spessore di cm 4, levigate e lucidate, complete di gocciolatoio esterno e righetta per il fissaggio dell'infisso.

Art. 66 - Beccucci per scolo acque balconi, del tipo prefabbricato in marmo resina.

OPERE DA LATTONIERE

Art. 67a - Grondaie in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm e sviluppo cm. 50, fissata alla struttura con tasselli di nylon e relativa vite in acciaio, complete di staffe, tiranti e guarnizioni di tenuta.

Art. 67 - Tubi pluviali in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm, \varnothing 100, in opera con collari ogni m 2.

Art. 68 - Terminali in lamiera di rame di doppio spessore, dell'altezza di ml. 1, con attacco al pozzetto sottostante.

Art. 69 - Copertina e coprigiunti tecnici in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm.

OPERE DA FABBRO

Art. 70 - Inferriate per finestre al piano terra in ferro trafilato zincato a caldo, di varie sezioni come da particolari, in opera con graffe saldate.

Art. 71 - Ringhiere per scale e parapetti balconi e terrazzi in ferro trafilato di varie sezioni come da particolari forniti dalla D.L., in opera con due mani di minio e due di smalto.

Art. 72 - Griglie di aerazione cantine con profilo in ferro zincato a caldo adatte per pesi carrabili.

Art. 73 - Finestre cantine in ferro trafilato zincato come da particolari costruttivi forniti dalla D.L., complete di vetri, fermavetri, cerniere e maniglie di chiusura.

Art. 74 - Sportelli per chiusura vani contatori e simili, in lamiera da 10/10 su robusta intelaiatura in ferro di profilati estrusi con cerniera e maniglia, serratura ad innesto quadro, montata su controtelaio in ferro, in opera con due mani di minio e due di vernice ad olio.

Art. 75 - Porte di chiusura ripostigli e vani caldaie in lamiera metallica zincata, dotate di griglie di ventilazione e complete di cerniere, ferramenta, telaio e controtelaio.

Art. 76 - Porte di comunicazione fra cantine ed autorimesse del tipo "antincendio", costituite da un'anta in lamiera di acciaio tamburato pressosaldata e zincato, dello spessore non inferiore a 10/10 di mm, coibentata con materiali isolanti e completa di controtelaio, telaio a forma di "Z" in acciaio zincato dello spessore non inferiore a 25/10 di mm e complete di guarnizioni termoespandenti ed antifumo, serratura protetta con lana ceramica, maniglia su entrambi i lati, due cerniere a tre ali delle quali almeno una munita di molla per l'autochiusura, serratura tipo Yale e verniciatura con due mani di smalto; le porte dovranno avere le caratteristiche di capacità di resistenza alle relative prove REI-120.

Art. 77 - Portoni garages di tipo basculanti, su supporto di telaio di profilati estrusi, muniti di tutto il corredo per un funzionamento silenzioso, in opera con due mani di minio e due mani di vernice ad olio, completi di maniglie interne ed esterne e chiusura ; il sistema di bilanciamento sarà con contrappesi in ghisa, carrucole superiori, funi di acciaio e quant'altro necessario.

Art. 78 - Portoncini ingresso condomini in profilati estrusi di alluminio anodizzato elettrocolorato completi di controtelaio, telaio, cristallo brunito antisfondamento dello spessore di mm 11, serratura elettrica, chiusura e chiudiporta automatico .

Art. 79 - Infissi per vani scala e depositi comuni, in alluminio elettrocolorato, completi di vetri doppi per il vano scala e vetri Visarm 9 - 10 per i depositi comuni, muniti di aperture ad ante come da particolari costruttivi forniti dalla D.L..

Art. 80 - Cannello carrabile e pedonale in profili di ferro zincato a caldo come da particolari forniti dalla D.L., in opera, completi di ferramenta, chiusure tipo e apriporta elettrico il pedonale.

OPERE DA FALEGNAME

Art. 81 - Infissi a vetri costruiti in legno pino di Svezia mordenzato, rifinito a resine, costituiti da telaio fisso con incorporata la guida per avvolgibili, parti mobili apribili ad anta su cerniera, completi degli accessori necessari al buon funzionamento e guarnizione di tenuta.

Gli infissi saranno completi di cassonetto coprirullo interno in legno pino di Svezia, tapparelle in P.V.C. antigrandine ad agganciamento continuo del tipo pesante, cinghia e scatola di raccoglimento e vetrocamera 4-9-4 .

Art. 82 - Porte interne agli alloggi, costituite da pannello tamburato da ambo i lati con faesite o simili e rivestito con impellicciatura in noce Tanganika e complete di quanto segue:

- struttura interna a nido d'ape composta di materiale inerte che ne garantisce la indeformabilità, con battute di contorno in legno noce Tanganika, dello spessore complessivo mm 45;
- cassonetto in legno noce Tanganika di spessore mm 25, mostre e contromostre sagomate della sezione minima di mm 55x15 in legno noce Tanganika;
- finitura al poliestere opaco, serratura Patent o similare \varnothing 8, n. 3 cerniere tipo Anuba o similare in acciaio e maniglia tipo Hope in alluminio anodizzato bronzato o similare;
- le porte saranno montate su cassematte in legno di abete, corredate di zanche di ancoraggio, distanziatori e angolari.

Art. 83 - Portoncini di ingresso agli appartamenti del tipo "blindato" di sicurezza, completi di quanto segue:

- telaio portante in acciaio profilato con guarnizione in gomma, controtelaio in acciaio verniciato con n° 6 zanche di ancoraggio;
- profilo perimetrale dell'anta in acciaio sagomato;
- lamiera di protezione antisfondamento irrigidita all'interno con appositi profili;
- facciate esterne rivestite da pannelli in noce Tanganika dello spessore di mm 7;
- n° 12 punti di chiusura, n° 2 cerniere in acciaio montate su cuscinetti a sfera e n° 3 rostri parastrappi in metallo;
- cassonetto e coprifili in legno noce Tanganika;

- imbottitura interna con materiale thermofono assorbente ed incombustibile;
- serratura di sicurezza a triplice chiusura, maniglia in alluminio anodizzato bronzato o similare, spioncino grand'angolare e piastra in acciaio al manganese antistrappo sulla serratura.

Art. 84 - Corrimano per il parapetto della scala in legno noce Tanganika, montato con viti d'ottone e lucidato ai poliesteri.

OPERE DA VERNICIATORE E DECORATORE

Art. 85 - Tinteggiatura interna a supertempera antimuffa data a due mani, previa preparazione del sottofondo ed eventuale isolante.

Art. 86 - Tinteggiatura esterna, per tutte le parti non interessate dall'isolamento a cappotto in pasta colorata di resine epossidiche e quarzo, spatolato o graffiato, previa preparazione del sottofondo.

Art. 87 - Verniciature di tutte le opere in legno, ferro e lamiera non altrimenti specificate, mediante preparazione con carteggiatura, due mani di minio e due di vernice ad olio o smalto a scelta della D.L..

Art. 88 - Tinteggiatura pareti vano scala con tinta lavabile a buccia d'arancia, mentre i soffitti saranno trattati a due mani di supertempera.

Art. 89 - Tinteggiatura vani cantina e piano interrato con due mani di calce spenta additivata.

RECINZIONE E DELIMITAZIONE

Art. 90 - Recinzione di delimitazione del lotto nel retro e sui fianchi in muretto di calcestruzzo armato dello spessore di cm 20, su apposita fondazione in calcestruzzo con cordolo di dimensione 30x30 armato, con sovrastante rete metallica plastificata verde.

Art. 91 - Recinzione sul fronte stradale in muretto di calcestruzzo armato dello spessore di cm. 20, su apposita fondazione in calcestruzzo con cordolo di dimensione 30x30 armato, con sovrastante ringhiera metallica zincata, secondo le indicazioni fornite dal Comune di Cesena e dal progetto generale delle opere di urbanizzazione.

Tutti i muretti di recinzione e delimitazione avranno le caratteristiche tecniche ed estetiche di cui ai disegni ed avranno appositi spazi per l'alloggiamento dei contatori ENEL, GAS ed ACQUA.

PAVIMENTAZIONE PER ZONE CARRABILI

Art. 92 - Tutte le pavimentazioni carrabili, come indicate nel disegno architettonico, verranno eseguite come segue:

- a) scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto di contenimento;

- b) riempimento con tufo costipato rullato a strati successivi da cm. 20 di spessore ciascuno, per uno spessore finito di cm. 40 e densità pari al 90%;
- c) massicciata in stabilizzato misto granulometrico 0/25 per uno spessore costipato non inferiore a cm 30 e comunque tale da rispettare le quote di progetto;
- d) sottofondo con ghiaino lavato 0,5-1,0 per posa betonella, per uno spessore medio di cm 4;
- e) fornitura e posa in opera di betonella o prodotto simile, dello spessore di cm 6, del colore a scelta della D.L. e comunque con percentuale colorata non inferiore al 30%;
- f) cordonetto di contenimento in cemento prefabbricato su fondazione in calcestruzzo lungo tutte le parti a contatto col terreno.

SISTEMAZIONE TERRENO CIRCOSTANTE

Art. 93 - Sistemazione a verde del terreno circostante con strato di buon terreno vegetale fino a raggiungere le quote indicate nei disegni e messa a dimora di piante a scelta della D.L..

OPERE MURARIE PER ALLACCIAMENTI

Art. 94 - La ditta appaltatrice dovrà provvedere alle opere murarie per tutti gli allacciamenti dei servizi come acqua, gas, telefono, ENEL, fogne, ecc. che possono essere così riassunte:

- a) per l'impianto idrico e gas, pozzetti per l'allacciamento dei contatori generali in muratura con coperchi in lamiera striata, scavi, reinterro, massetto in conglomerato cementizio, ecc.;
- b) pozzetti di raccolta generale, prima dell'immissione alla fognatura comunale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro appositi scavi, compreso sottofondo, rinfilanco in conglomerato cementizio, sigillatura e reinterro del terreno;
- c) per l'allacciamento elettrico e telefonico sono previste canalizzazioni in P.V.C. \varnothing 150 mm. e pozzetti di derivazione, sia della rete ENEL che di quella TELECOM fino all'interno del fabbricato, compreso scavo sottofondo, rinzafo, sigillatura giunti e successiva costipazione del terreno.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Art. 95 - La distribuzione dell'acqua calda e fredda in ogni unità immobiliare avverrà, partendo dal contatore individuale posto in idonea nicchia, con tubo in polietilene nero PN 16, la parte interrata e in polietilene la restante, completo di raccordi, rubinetti di arresto da incasso a cappuccio cromati di \varnothing 1/2" per sezionare l'acqua calda e fredda nei locali cucina, bagno e garage.

La tubazione per la distribuzione dell'acqua calda dovrà essere isolata con guaina di neoprene espanso reticolato dello spessore di mm 12 per i locali con pavimento rivolto su ambienti non riscaldati e spessore di mm 8 per i restanti appartamenti.

Tutte le tubazioni dell'acqua fredda, non in vista, dovranno essere protette con guaine di isolene avente spessore mm 5.

Per la parte condominiale sono previste tubazioni in polietilene \varnothing 2" per l'allaccio al contatore generale e \varnothing 3/4", per irrigazione del giardino in 4 pozzetti, 2 sul fronte stradale e 2 sul retro.

L'impresa assuntrice dovrà porre la massima cura al fine di evitare il contatto di materiali aggressivi, quali grassello o malta confezionata con sabbia contenente cloruri, con le tubazioni poste sotto traccia o pavimento.

L'impresa dovrà inoltre intonacare le pareti dei locali solo dopo avere adeguatamente protetto le tubazioni con idoneo strato di protezione.

Per gli impianti igienico-sanitari realizzati è prevista la fornitura e la posa in opera dei seguenti materiali:

- vasche da cm 170x70, in lamiera di acciaio smaltato colore bianco, prima scelta, a bordo piatto da rivestire, complete di sifone Geberit \varnothing 1" 1/4 in p.p. grigio con piletta a salterello, troppo pieno, sifone scarico girevole con guarnizione in ottone cromato, gruppo miscelatore "Rapetti" MK3 o similare, completi di tubi flessibili sottolavello e rosette in ottone cromato;
- lavabi in vetrochina bianca con colonna per i bagni principali e secondari completi ognuno di staffe per l'ancoraggio alle pareti, sifone a bottiglia e canotto con rosone in ottone cromato da 1", batteria lavabo con rompigitto, scarico a salterello, gruppo miscelatore completi di tubi flessibili sottolavello e rosette in ottone cromato;
- bidet in vetrochina bianca per i bagni principali e secondari, completi ognuno di gruppo miscelatore con tappo a salterello, sifone a bottiglia e canotto a vista tappi a vite in ottone cromato per fissaggio a pavimento, tubi flessibili per collegamento e rosette in ottone cromato;
- vasi a sedere in vetrochina bianca, completi ognuno di cassetta esterna, gruppo di riempimento e rubinetto di arresto, tappi a vite in bronzo cromato per il fissaggio a pavimento e sedile coperchio in resina sintetica, fissato con viti in ottone cromato;
- soffioni in ottone cromato per doccia, completi ognuno di rubinetto miscelatore " ", supporto snodato per doccia a telefono e di piletta sifoide a filo pavimento occorrente per lo scarico della doccia;
- attacchi per lavatrice, con alimentazione d'acqua fredda e scarico con sifone, da installare nell'alloggio o nel garage;
- attacchi per lavastoviglie, con alimentazione acqua calda e fredda e scarico con sifone, da installare in cucina.
- attacchi completi per lavello da cucina con alimentazione acqua calda e fredda, sifone a bottiglia e quanto altro necessario per avere l'opera completa ad esclusione del lavello;
- lavelli-pilozzo in fire-clay di colore bianco da cm 40x60 su muretti, da installare nei balconi o nel reparto servizi, completi di piletta sifoide con tappo a catenella e di rubinetti per acqua fredda;
- attacchi di irrigazione giardino, completi di rubinetti portagomma;

- pompe di sollevamento acque cantine del tipo a galleggiante, potenza 0,5 HP., da inserire in pozzetti di C.L.S., complete di attacchi idraulici, tubazioni e collegamenti elettrici;
- pilette sifonate in resina plastica da inserire nelle cantine;
- raccorderia, guarnizioni e materiale minuto in genere, per il montaggio delle apparecchiature elencate in precedenza per dare gli impianti completi e funzionanti nel loro insieme e nelle parti che li compongono;
- manodopera da parte di operai specializzati e manovalanza in loro aiuto, per la installazione delle apparecchiature in precedenza elencate.

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Art. 96 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'installazione dovrà osservare tutte le leggi e le norme in materia, nonché quelle vigenti al momento dell'esecuzione.

Gli impianti di distribuzione del gas dovranno essere realizzati osservando scrupolosamente quanto indicato nelle norme vigenti.

Dai gruppi di misura, situati in adeguato armadio metallico e C.A. posto sul limite di proprietà verso la strada, le tubazioni \varnothing 1" e \varnothing 3/4", in acciaio trafilato zincato in parte esterna, si porteranno ad ogni unità immobiliare per la distribuzione del gas ad ogni apparecchio.

Le tubazioni interrate saranno protette esternamente con rivestimento in polietilene del tipo e le guarnizioni dovranno essere fatte esclusivamente per saldatura elettrica o autogena, esse potranno essere pure in polietilene, purché del tipo riconosciuto ed accettato dal gestore del servizio gas..

All'esterno dell'edificio, le tubazioni dovranno essere poste in vista, mentre quelle situate all'interno, in tramezzi forati sottotraccia, nei passaggi delle pareti e sottopavimento, dovranno essere collocate in apposite guaine autoestinguenti o con anima metallica, aperte all'estremità, comunicante con l'esterno e sigillate verso l'interno.

Le tubazioni in vista saranno sostenute con zanche murate, distanziate non più di m 2,50 e collocate ben diritte e in squadra.

In ogni appartamento dovrà essere installato un rubinetto per gas \varnothing 3/4" occorrente per l'intercettazione della caldaia e un rubinetto \varnothing 1/2" completo di attacco portagomma e rosetta da installarsi in ogni cucina.

Nel locale in cui verrà installata la caldaia, dovranno essere praticate, nel muro esterno, due aperture di ventilazione, poste a filo soffitto e filo pavimento, avente una sezione libera superiore a 150 cm² ciascuna e protette da griglie in P.V.C. del tipo antipioggia.

L'impianto dovrà essere completo di mensole di sostegno, raccordi, guarnizioni, curve, manicotti e quanto altro per risultare completo e funzionante nel suo insieme e nelle singole parti che lo compongono.

IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO A GAS DI RETE

Art. 97 - MATERIALI ED APPARECCHIATURE OCCORRENTI

Dovranno essere installati impianti indipendenti a gas di rete, a distribuzione orizzontale in rame , con collettore posto al piano dello alloggio e collegato alla caldaia con tubi di rame ricotto \varnothing 22 e \varnothing 28.

Per la realizzazione di detti impianti è richiesta la fornitura e posa in opera dei seguenti materiali:

- a) caldaie murali ad alto rendimento stagne con tiraggio forzato, con produzione di acqua calda sanitaria, adatte a funzionare a gas metano, ciascuna completa di bollitore acqua calda sanitaria, bruciatore atmosferico, elettropompa di circolazione a tre velocità, vaso di espansione chiuso, organi di regolazione, controllo, sicurezza e valvola deviatrice elettrica e vaso di espansione acqua sanitaria;
- b) serie complete di accessori per caldaia comprensive di raccordo canna fumaria in lamiera smaltata a forte spessore ed allacciamenti alla rete idrica e gas;
- c) corpi scaldanti costituiti da radiatori ad elementi in ghisa del tipo a piastra, disposti come dal progetto esecutivo fornito dalla D.L.; i radiatori, completi di tappi, dovranno essere verniciati con due mani di cementite e successivamente rifiniti con due mani di smalto del colore prescritto dalla D.L.; si precisa che l'emissione termica dei corpi scaldanti sarà quella dichiarata dal costruttore a mezzo di regolare certificato di prova, conforme alle disposizioni della Legge 30.04.76 n. 373 e Legge n. 10 del 09/01/91;
- d) mensole in lamiera di acciaio, sagomata per il sostegno dei radiatori e complete di antiruggine e di verniciatura;
- e) valvole a squadro in bronzo cromato \varnothing 1/2" e 3/8", con volantino, occorrenti per la intercettazione mandata dei corpi scaldanti, per il bulbo termostatico;
- f) detentori a squadro, in bronzo cromato con cappuccio, occorrenti per la intercettazione del ritorno dai singoli corpi scaldanti, nei diametri \varnothing 3/8" e 1/2";
- g) rosette in ottone cromato o resina plastica, da porsi all'uscita delle tubazioni in rame dalla muratura;
- h) valvoline manuali per lo scarico aria dai radiatori, del tipo a volantino in resina plastica;
- i) collettori complanari in rame, completi di valvole di regolazione e di intercettazione \varnothing 3/4" e di pezzi di raccordo;
- l) cassette di ispezione per collettori con sportello in lamiera verniciata, con chiusura a viti, da incassare nella muratura,
- m) termostati ambiente ad alta sensibilità $\pm 0,5$ °C, da installare nel locale soggiorno o dove prescritto dalla D.L. (h. dal pavimento circa m 1,50) per il controllo della temperatura ambiente mediante il collegamento alla caldaia;

n) tubazioni in rame precotto in rotoli, spessore 10/10 di mm del \varnothing 10 - \varnothing 12 - \varnothing 14 o \varnothing 16 occorrenti per la formazione dei circuiti secondari di collegamento dei collettori ad ogni gruppo scaldante;

o) isolamento delle tubazioni in rame mediante l'utilizzo di guaine di neoprene espanso avente un coefficiente di conducibilità termica pari a 0,0287 kcal/h °C m in spessori di mm 6÷9;

p) tubazioni in rame ricotto, serie pesante \varnothing 22 o \varnothing 28 occorrenti per il collegamento caldaia-collettore, completi di attacchi speciali di raccordo e di isolamento termico con guaine spessore mm 12;

q) rubinetti di scarico \varnothing 1/4" a maschio in bronzo.

r) valvole di scarico aria manuali da installare in testa ai collettori, complete di barilotti di raccolta aria.

Art. 98 - TEMPERATURE BASE DI CALCOLO

Gli impianti sono stati calcolati per le seguenti condizioni normali di funzionamento:

- temperatura esterna minima prevista - 5°C
- temperatura ambiente + 20°C
- temperatura dell'acqua di ingresso delle condutture di mandata + 80°C
- ricambio naturale dell'aria secondo norme UNI
- temperatura dell'acqua di uscita dalle condutture di ritorno+ 65°C

Art. 99 - VERIFICA E PROVE PRELIMINARI DEGLI IMPIANTI

Durante l'esecuzione dei lavori si devono effettuare le verifiche e le prove preliminari di cui appresso:

- a) verifica preliminare;
- b) una prova idraulica
- c) prova preliminare di circolazione.

IMPIANTI ELETTRICI

ELENCO DELLE OPERE DA ESEGUIRE - NORME - MATERIALI INERENTI GLI ALLOGGI

Art. 100 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la fornitura in opera di tutti i materiali per la realizzazione degli impianti elettrici come indicato agli art. successivi.

Le quantità e gli elementi costitutivi degli impianti risultano nella successiva "Descrizione tecnica degli impianti".

Art. 101 - ELENCO DELLE OPERE DA ESEGUIRE

- QUADRETTI DI APPARTAMENTO
- ALIMENTAZIONI GENERALI
- IMPIANTI LUCE F.E.M. (alloggi)
- IMPIANTI DI SUONERIA D'INGRESSO E CHIAMATE INTERNE
- IMPIANTI TV (interno alloggi)
- IMPIANTI TELECOM (interno alloggi)

Art. 102 - OSSERVAZIONI, DISPOSIZIONI, NORME DI LEGGE, REGOLAMENTI

Tutte le opere dovranno essere eseguite a "regola d'arte" (in conformità alle prescrizioni del presente Capitolato e a quelle che all'atto esecutivo verranno impartite dalla D.L.).

Tutti i materiali e le apparecchiature elettriche dovranno essere provvisti di adatta certificazione di sicurezza; per i materiali nazionali necessita la certificazione dell'Istituto Nazionale Italiano di Qualità (I.M.Q.).

Per quanto concerne le norme tecniche di esecuzione impianti, dovranno essere scrupolosamente osservate, oltre alle Leggi citate, le raccomandazioni e le norme emanate dal Comitato Elettronico Italiano (C.E.I.) .

Art. 103 - TUBI PROTETTIVI - CONDUTTORI - COLORI DISTINTIVI - SEZIONI MINIME

TUBI PROTETTIVI

I tubi protettivi saranno in P.V.C. corrugato del tipo autoestinguente per posa sotto traccia e precisamente:

- "serie pesante" per posa sotto pavimento

- "serie leggera" per posa sotto intonaco

Il diametro dei tubi protettivi deve essere pari almeno a 1,3 volte il diametro del cerchio circoscritto al fascio dei cavi in essi contenuti e consentire il facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori.

CONDUTTORI ELETTRICI

I conduttori di rame saranno:

- del tipo flessibile isolati in P.V.C. con denominazione "N07V - K" per normali impianti negli edifici civili e per i collegamenti di messa a terra con posa entro tubi;
- del tipo flessibile isolati in P.V.C. con denominazione "N07V-K-N1VVK" (non propaganti la fiamma) per i locali a maggior rischio in caso di incendio (autorimesse);
- del tipo flessibile in gomma vinilpropilenica sotto guaina in P.V.C. con denominazione "FG7R - 4", per l'alimentazione delle utenze esterne;
- cavetto telefonico isolato in P.V.C. con denominazione "TSRR".

COLORI DISTINTIVI

Per l'identificazione dei conduttori si fa riferimento alle norme C.E.I. - ENEL

(Norme C.E.I. 64-8) e precisamente con i colori:

- "giallo verde" per conduttori di terra e protezione;
- "blu chiaro" per il neutro;
- "nero - grigio - marrone - ecc. (a scelta)" per le fasi.

È vietato l'impiego di conduttori nudi fatta eccezione per i conduttori di terra di sezione non inferiore a $\text{mm}^2 4$.

SEZIONI MINIME AMMESSE

La sezione minima ammessa dei cavi unipolari isolati in P.V.C., per posa di tubi o canalette, è di $1,5 \text{ mm}^2$ per uso generale (art. 3.1.07 Norme C.E.I. 64 - 8). Inoltre le sezioni minime debbono essere tali da non superare una caduta di tensione del 3% della tensione a vuoto per i circuiti di illuminazione e misti e per non superare una caduta di tensione del 5% della tensione a vuoto per gli altri casi, quando tutti i carichi sono inseriti.

Le sezioni consigliate sono le seguenti:

- $\text{mm}^2 6,0$ - per l'alimentazione dei centralini di abitazione;
- $\text{mm}^2 4,0$ - per le dorsali principali di alimentazione delle prese F.E.M. (2x16A+T);
- $\text{mm}^2 4,0$ - per l'alimentazione della lavatrice e della lavastoviglie;

- mm² 2,5 - per le derivazioni alle singole prese F.E.M. (2x16A+T);
- mm² 2,5 - per le dorsali principali di alimentazione delle prese 2x10A+T;
- mm² 2,5 - per le dorsali principali alimentazione luce;
- mm² 1,5 - per le derivazioni alle singole prese 2x10A+T;
- mm² 1,5 - per l'alimentazione dei singoli punti luce;
- mm² 1,0 - per l'alimentazione dei campanelli;
- mm² 1,0 - per l'alimentazione dei circuiti di comando, di segnalazione e simili.

Le giunzioni dei conduttori debbono essere eseguite nelle cassette di derivazione mediante morsetti volanti.

Non è ammesso effettuare sui morsetti dei frutti alcuna derivazione.

Art. 104 - APPARECCHIATURE DI PROTEZIONE, DI COMANDO E PRESE DI CORRENTE

Gli interruttori magnetotermici differenziali ed automatici magnetotermici per i quadretti di abitazione e gli interruttori, i deviatori, gli invertitori, i pulsanti con targhetta portanome, le prese di corrente 2x10A+T e 2x16A+T (grado di isolamento 2.1) semplici e/o con interruttore microautomatico, saranno completi di placche di alluminio anodizzato e portapparecchi in resina.

Art. 105 - MATERIALI UTILIZZATI E CORPI ILLUMINANTI

La D.L. può in qualsiasi momento chiedere i campioni dei materiali, sia delle marche previste che di quelle offerte, e l'impresa è tenuta a presentarli.

Tutti i materiali e le apparecchiature elettriche devono essere prive di difetti ed essere di prima qualità, in modo da garantire la massima affidabilità ed essere rispondenti alle relative norme e tabelle di unificazione CEI-UNEL.

Art. 106 - SISTEMA DI IMPIANTO

L'impianto elettrico di tipo civile in oggetto è di prima categoria ed appartiene al sistema TT.

Il sistema TT ha un punto di collegamento direttamente a terra e le masse dell'installazione collegate ad un impianto di terra elettricamente indipendente da quello del collegamento a terra del sistema elettrico.

Art. 107 - ZONE DI RISPETTO E COLLEGAMENTI EQUIPOTENZIALI

Nei locali contenenti bagni, docce, nessun elemento dell'impianto elettrico (lampade, apparecchi, organi di protezione e di manovra, conduttori, ecc.) deve essere installato in posizione tale da potere essere toccato da chi sta nella vasca o sotto la doccia. Gli elementi costituenti l'impianto elettrico debbono essere installati seguendo le prescrizioni del Cap. XI - sezione 1 "bagni e docce" delle Norme C.E.I. 64-8 fascicolo 1000 e relative figure n. 3-4-5.

Nella cucina, nei bagni e negli altri locali umidi si collegano fra loro:

a) i tubi dell'acqua calda e fredda con i rispettivi tubi di scarico della vasca, della doccia, dei lavandini, delle macchine lavatrici e lavastoviglie (nel caso della vasca da bagno il collegamento può essere fatto direttamente fra il gruppo dell'acqua calda e fredda e la vasca stessa); vasche da bagno e piatti doccia metallici debbono essere collegati a terra anche se smaltati;

b) i tubi dell'impianto di riscaldamento e del gas con i tubi dell'acqua calda e fredda.

I conduttori per l'esecuzione dei collegamenti equipotenziali saranno in rame HO/V-K di colore giallo verde delle seguenti sezioni:

- mm² 2,5 - per collegamenti posti in tubo sotto intonaco;
- mm² 4,0 - per collegamenti fissati direttamente sotto intonaco e non entro tubo;
- mm² 6,0 - per collegamenti eseguiti su tubazioni o parti metalliche esterne;
- mm² 16,0 - per collegamenti eseguiti su grandi masse metalliche e per pali in acciaio luci esterne.

La messa a terra nei locali è estesa a tutti gli utilizzatori e le masse metalliche accessibili e si realizza in cavo di rame tipo H07 V-K avente la stessa sezione del rispettivo conduttore di fase, partente dal proprio quadretto seguirà gli stessi percorsi delle alimentazioni all'interno delle stesse condutture.

Nei quadri elettrici le parti metalliche componenti le custodie dei quadri debbono essere intercollegate tra loro mediante cavo in rame H07 V-K sez. 6 mm².

Art. 108 - CONDUTTURE EQUIPOTENZIALI E DI PROTEZIONE

Condutture equipotenziali: condutture avente lo scopo di assicurare l'equipotenzialità fra le masse e/o masse estranee (art. 2.1.44 norme C.E.I. 64-8).

Si collegano fra loro nei bagni-wc., nelle docce, nella centrale termica, nella cucina ed in tutti i luoghi umidi: tutti i tubi dell'acqua calda, fredda, gli scarichi e i piatti w.c. se in metallo, i tubi dell'impianto di riscaldamento e del gas; tutto il complesso sarà collegato alla rete generale di messa a terra. I conduttori per l'esecuzione dei collegamenti equipotenziali saranno in rame H07 V-K di colore giallo-verde aventi le sezioni minime previste da: art. 9.9.01 - 9.9.02 - 9.9.03 - 9.9.04 norme C.E.I. 64-8.

Conduttore di protezione P.E. o conduttore che va collegato a massa per la protezione contro i contatti indiretti (art. 2.2.42 - Norme C.E.I. 64-8).

La protezione contro i contatti diretti consiste nelle misure intese a proteggere le persone contro i pericoli risultanti dal contatto con parti attive (art. 5.3.01 - Norme C.E.I. 64-8 e successivi).

La protezione contro i contatti indiretti consiste nel prendere misure intese a proteggere le persone contro i pericoli risultanti dal contatto con parti conduttrici che possono andare in tensione in caso di cedimenti dell'isolamento principale (art. 5.4.01 Norme C.E.I. 64-8 e successivi).

Le masse metalliche: (i collegamenti equipotenziali, i complessi degli ascensori, i complessi della centrale termica, i quadri elettrici e tutte le altre masse metalliche facenti parte dell'edificio) saranno collegate alla rete di terra generale con conduttori di protezione aventi sezioni come da art. 9.6.01 e tabelle - 9.6.04 - 9.6.06 Norme C.E.I. 64-8 e articoli successivi.

Art. 109 - PROTEZIONE CON INTERRUZIONE AUTOMATICA DEL CIRCUITO

Nei sistemi di 1^a categoria senza propria cabina di trasformazione si attua la protezione prevista per il sistema TT (art. 5.4.06 Norme CER 64-8).

Le protezioni devono essere coordinate in modo tale da assicurare la tempestiva interruzione del circuito guasto se la tensione di contatto assume valori pericolosi.

Per attuare la protezione mediante dispositivi di messa corrente a tempo inverso o dispositivi differenziali deve essere soddisfatta la condizione:

$$R \leq 50/I$$

dove:

R = resistenza in Ohm dell'impianto di terra nelle condizioni più sfavorevoli.

I = valore in ampere della corrente di intervento in 5 sec. del dispositivo di protezione.

DESCRIZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI

Art. 110 - VANO CONTATORI ENEL - CENTRALINA DI ABITAZIONE - LINEA DI ALIMENTAZIONE GENERALE

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad un singolo alloggio.

VANO CONTATORE ENEL (zona portico, atrio di ingresso comune o recinzione):

n. 1 F.O.interr. magnetotermico differenziale $I = 2 \times 25A I_{dn} + 0,03A$.

n. 1 F.O.interr. aut. magnet. 1N x 10A (cantine - garages - servizi)

CENTRALINE DI ABITAZIONE:

n. 1 F.O. centraline di abitazione del tipo da incasso da installarsi nella zona ingresso e complete di:

- n. 1 cassetta da incasso autoestinguente - 12 moduli;
- n. 1 frontalino;
- n. 1 sportello;
- n. 1 interr. differenz. $I = 2 \times 20A$ $I_{dn} = 0,03A$ (generale);
- n. 2 interr. aut. magnet. $I = 1N \times 5A$ (luce prese $2 \times 10A+T$);
- n. 1 interr. aut. magnet. $I = 1N \times 16A$ (prese F.E.M.);
- n. 1 trasformatore di sicurezza 220/12 V 8VA;
- n. 1 suoneria a 12V.

LINEA DI ALIMENTAZIONE GENERALE:

- n. 1 F.O. linea di alimentazione in cavo di rame F G5 R/4 della sezione $2 \times 6 \text{ mm}^2$, entro tubo P.V.C. rigido serie pesante, interrato, dal quadro contatori ENEL alla centralina di abitazione;
- n. 1 F.O. linea di alimentazione in cavo di rame F G5 R/4 della sezione $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$, entro tubo P.V.C. rigido serie pesante, interrato, dal quadro contatori ENEL al garage - cantina.

Art. 111 - IMPIANTI LUCE - F.E.M. NELLE ABITAZIONI

ZONA INGRESSO:

- n. 1 F.O. punto luce deviato
- n. 1 F.O. pulsante con targhetta portanome posta fuori dalla porta d'ingresso
- n. 1 F.O. impianto di chiamate interne, $V=12V$, entro condutture distinte dal normale impianto luce - F.E.M. alimentato dal trasformatore posto nel centralino di abitazione
- n. 1 F.O. punto presa $2 \times 10A+T$
- n. 1 F.O. punto presa TELECOM (predisposizione)

SOGGIORNO - PRANZO:

- n. 1 F.O. punto luce interrotto;
- n. 1 F.O. punto luce commutato;

- n. 2 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto termostato;
- n. 1 F.O.punto presa TV;
- n. 1 F.O.punto presa telefonica (predisposizione);
- n. 1 F.O.suoneria chiamata interna.

CUCINA - COTTURA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T + microint. magnet. bip. I= Inx4 (cucina);
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + microint. magnet. bip. I= Inx10A (lavastoviglie);
- n. 1 F.O.punto presa 1x10A+T + fusibile da 4A+interr.bip. (aspiratore);
- n. 1 F.O.punto presa aspiratore cucina tipo Vortice o similare;
- n. 1 F.O.punto presa TV.

DISIMPEGNO:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T.

BAGNO PRINCIPALE:

- n. 1 F.O.punto luce interrotto a soffitto;
- n. 1 F.O.punto luce interrotto a parete (rispettare le distanze di sicurezza Cap. XI sez. 1 "Bagni e docce" Norme C.E.I. 64.8 fasc. 1000);
- n. 1 F.O.punto presa per rasoio (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.nodo equipotenziale;
- n. 1 F.O.pulsante a tirante.

BAGNO SECONDARIO:

- n. 1 F.O.punto luce interrotto a soffitto;
- n. 1 F.O.punto luce interrotto a parete (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.punto presa per rasoio (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.pulsante a tirante.

CAMERA MATRIMONIALE:

- n. 1 F.O.punto luce invertito;
- n. 2 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto presa TV.

CAMERA A 1 LETTO:

- n. 1 F.O.punto luce invertito;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T.

AUTORIMESSA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T + fus. 4A IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55;
- n. 1 F.O. corpo illuminante tipo PRISMA DELTA OVALE (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60W.

CANTINA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T+fus. 4A IP55;
- n. 2 F.O.corpo illuminante tipo PRISMA DELTA OVALE (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60 W.

BALCONI:

- n. 3 F.O.punto luce deviato IP55;

- n. 3 F.O.corpo illuminante tipo PRISMA DELTA OVALE (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60 W;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55 (per eventuale caldaia).

RIPOSTIGLI E SERVIZI:

- n. 1 F.O.punto luce IP55;
- n. 1 F.O.corpo illuminante IP54 PRISMA OVALE;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55;

SOTTOTETTO:

- n. 1 F.O.punto luce invertito;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto presa TV.

ELENCO DELLE OPERE E MATERIALI INERENTI LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

N.B.: Le descrizioni sono da ritenersi di massima in quanto verrà redatto progetto esecutivo ai sensi della Legge 46/90 a carico della ditta installatrice.

Art. 112 - IMPIANTO GENERALE DI MESSA A TERRA E DI PROTEZIONE

Impianto generale di messa a terra:

- n. 1 F.O.di impianto generale di messa a terra composto da n° 4 dispersori in acciaio zincato della lunghezza tale da realizzare per il complesso delle derivazioni a terra una resistenza non superiore a 20 Ohm posti entro pozzetti ispezionabili e collegati fra loro ad anello mediante appositi morsetti con corda di rame nuda della sez. di 50 mm² ad intimo contatto con il terreno.
- n. 12 F.O. collegamento del morsetto di terra posto nella centralina di abitazione (nell'ingresso) con l'anello generale di terra mediante cavo di rame H07V-K della sez. di 16 mm² entro tubo PVC autoestinguente interrato.

Saranno collegate alla rete di terra tutte le strutture metalliche, i quadri elettrici, l'antenna TV, i pali di acciaio dei corpi illuminanti esterni e le masse estranee che fanno parte dell'edificio.

Art. 113 - IMPIANTO TV

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad un alloggio unifamiliare o ad una porzione condominiale per un massimo di n° 6 alloggi.

- n. 1 F.O.palo di sostegno antenna TV posto sul tetto, in acciaio zincato a fuoco di diametro tale da resistere ad un vento di 120 Km/h e comunque del diametro non inferiore a 40 mm;
- n. 1 F.O.antenna per la ricezione del 1° canale nazionale;
- n. 1 F.O.antenna per la ricezione del 2° canale nazionale;
- n. 1 F.O.antenna per la ricezione del 3° canale nazionale;
- n. 1 F.O.antenna a larga banda + miscelatore;
- n. 1 F.O.convertitore di frequenza del 3° canale;
- n. 1 F.O.filtro per larga banda;
- n. 1 F.O.amplificatore;
- n. 1 F.O.alimentatore;
- n. 1 F.O.ripartitore di segnali;
- n. 18 F.O. presa TV di tipo induttivo direzionale con accoppiamento tra prese non superiore a 40 db in modo da impedire qualsiasi interferenza provocata dal televisore, compresa quota per le linee in cavo schermato speciale a basso fattore di invecchiamento da porsi nella cucina e nel soggiorno.

Art. 114 - VANI COMUNI

DEPOSITO BICICLETTE:

- n. 2 F.O.punto luce deviato IP55
- n. 2 F.O.corpo illuminante con lampada ad incandescenza da 60 W.

INGRESSO ESTERNO SCALE E PORTICO:

- n. 12 F.O. punto luce a relè con pulsante IP55 in cavo FG5 R/4 della sez. 2 (1x1,5) mm² posto entro tubo PVC rigido serie pesante;
- n. 12 F.O. corpo illuminante (autoestinguento) con lampada ad incandescenza da 60W.

GIARDINO E AREA CORTILIZIA:

- n. 4 F.O.punto luce interrotto IP55 in cavo G5R/4 c.s.d.;

- n. 4 F.O.lampione per esterno con diffusore acrilico su palo resina , completo di lampada fluorescente 18W;
- n. 8 plafoniere tipo con lampade da 60 W.

SALA MACCHINE:

- n. 2 F.O.punto luce IP55;
- n. 2 F.O.corpo illuminante (autoestinguente) IP 54 con lampade ad incandescenza da 60W.

Art. 115 - IMPIANTO DI PORTIERE ELETTRICO

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad un alloggio unifamiliare o ad una porzione condominiale per un massimo di n° 6 alloggi.

- n. 1 F.O.targa luminosa ad un pulsante art. 2100/1
- n. 1 F.O.posto esterno art. 130
- n. 1 F.O.alimentatore art. 831
- n. 6 F.O.citofono da parete art. 941
- n. 6 F.O.punto citofonico di collegamento fra cucina ed autorimessa (solo predisposizione).

Art. 116 - IMPIANTO TELEFONICO

Detto impianto riguarda la distribuzione all'interno dell'edificio del servizio telefonico da effettuarsi a cura del costruttore e dovrà essere composto come segue:

- tubazione per il raccordo dell'edificio alla rete telefonica esterna;
- nicchia per terminali della rete telefonica esterna;
- tubi montanti e cassette di derivazione (tali tubi devono essere in PVC pesante di diametro minimo 20 mm).

OPERE VARIE

Art. 117 - CASSETTE POSTALI

Le cassette della posta, una per ogni alloggio, saranno poste lungo la recinzione del tipo in alluminio anodizzato da incassare nel getto; gli sportellini saranno sempre in alluminio a bilico, serrature a

cilindro, numeri in rilievo autoadesivi in alluminio, targhette portanome in prystal (altezza cm 28, larghezza cm 18 e profondità cm. 13).

Art. 118 - LUCERNARI

Sono previsti lucernari apribili nel sottotetto delle dimensioni di cm 55x98 o cm 78x98, completi di ogni accessorio per la perfetta tenuta agli agenti atmosferici.

Art. 119 - SCALE DI ACCESSO SOTTOTETTO

Per accedere al sottotetto sono previste scalette in legno di faggio con pedata spessore cm. 5 eseguite come da progetto, compreso ringhiere e parapetto dello stesso materiale.

Art. 120 - ASCENSORI

Fornitura e posa in opera di ascensori di tipo oleodinamico automatico con portata Kg. 480/6 persone, a 4 fermate con manovra automatica e macchinario posto in basso adiacente al vano corsa completo di comandi e attacchi elettrici, con cabina con parete frontale in skinplate "N4" grigio scuro pareti laterali e di fondo in skinplate. Dimensioni cabina 950 largh. 1300 prof. 2200 alt., avente illuminazione a soffitto tipo semidiffusa con lampade fluorescenti; pavimento fisso ricoperto in linoleum; soffitto in laminato bianco.

Fotocellula a raggi infrarossi per controllo chiusura porte.

Porte automatiche a due ante in lamiera, complete di meccanismi soglie e portali rivestite in skinplate.

Pannello di servizio di comando e di segnalazione in cabina, pulsanti di ALT e ALLARME, con segnalazione ai piani di indicazione occupato e pulsantiere incorporate nel montante laterale del controtelaio, composte da un pulsante di chiamata con segnalazione occupato.

Sono a carico della Ditta Appaltatrice tutti gli oneri inerenti al collaudo dell'impianto ed al primo anno di esercizio dello stesso.

L'intero impianto dovrà essere a norma Legge 13/89 "superamento barriere architettoniche".

Art. 121 - REQUISITI ACUSTICI

L'edificio dovrà rispettare i requisiti acustici di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05.12.1997.

Art. 122 –LINEE VITA

E' prevista l'installazione di "linee vita" per la protezione contro le cadute dall'alto sulle coperture e sulle facciate vetrate continue, ai sensi della DGR n. 699 del 15.06.2015.

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE PER FABBRICATI RESIDENZIALI - BIOEDILE

OPERE MURARIE

Art. 1 - Scavo di sbancamento da eseguirsi in terreno di qualsiasi natura e consistenza, esclusa roccia, per la formazione della fondazione a platea, tenendo conto delle quote e dimensioni di progetto. Il terreno di risulta sarà in parte sistemato sul posto e l'eccedente portato alla discarica pubblica.

Art. 2 - Scavo a sezione obbligata da eseguirsi in terreno di qualsiasi natura e consistenza, esclusa roccia, per la formazione delle fondazioni continue, tenendo conto delle quote e dimensioni di progetto. Il terreno di risulta sarà in parte sistemato sul posto e l'eccedente portato alla discarica pubblica. Sono comprese pure le occorrenti sbadacchiature e le eventuali armature dello scavo.

Art. 3 - Vespaio in ghiaia lavata a granulometria 40-70 mm costipata perfettamente con vibratrice meccanica sotto il massetto del piano terra.

Art. 4 - Massetto in calcestruzzo avente resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$ avente spessore minimo di cm 10, compresa rete sintetica con caratteristiche RF2 Tenax.

Art. 5 - Magrone di fondazione da eseguirsi con calcestruzzo dosato a q.li 1,5 di cemento sia alla platea, sia alle fondazioni continue, dello spessore minimo di cm 10.

Art. 6 - Riempimento della fondazione continua a platea con calcestruzzo avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, additivato con prodotto tipo Fluicall 250 e confezionato con tre o più pezzature di inerti in modo da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata, compreso l'onere di eventuali casserature a perdere e armatura metallica come da calcoli.

Art. 7 - Riempimento della fondazione continua con calcestruzzo avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, confezionato con tre o più pezzature di inerti in modo da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata, compreso l'onere di eventuali casserature a perdere e armatura metallica come da calcoli.

Art. 8 - Muratura della cantina fino al primo solaio da eseguirsi in conglomerato cementizio avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, additivato con prodotto tipo Fluicall 250, compreso l'onere della casseratura con pannelli e armatura metallica come da calcoli.

Art. 9 - Muratura interna cantina per le parti indicate nei calcoli strutturali e vani ascensori da eseguirsi in conglomerato cementizio avente una resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, compreso l'onere della casseratura con pannelli e armatura metallica come da calcoli.

Art. 10 - Giunto Waterstop in gomma butile e bentonite fra platea di fondazione e la muratura perimetrale della cantina, installato a perfetta regola d'arte come da schede tecniche della ditta fornitrice.

Art. 11 - Impermeabilizzazione delle murature in C.A. contro terra con due o più strati di cemento osmotico dato in opera come da indicazioni della ditta produttrice.

Art. 12 - Ferro tondo ϕ 10 ogni 25 cm per ancoraggio marciapiede al perimetro della costruzione.

Art. 13 - Fornitura e posa in opera di tagliamuro in vetroresina allo spicco delle murature di tamponamento al piano terra e delle pareti del piano interrato.

Art. 14 - Bocche di lupo in calcestruzzo spessore cm 15 compreso armatura metallica, l'onere della casseratura e griglia di finitura in ferro zincato.

Art. 15 - Formazione delle opere in C.A. come da calcoli strutturali, per la realizzazione di pilastri, travi, cordoli, solette, rampe scale, compresa la formazione di gradini grezzi, balconi, mensole, cornici di gronda e tutte le altre opere in C.A., compreso ferro tondo di armatura come da calcoli e prescrizioni fornite dalla D.L.. La resistenza R'_{ck} del calcestruzzo a 28 gg. dal getto dovrà essere $\geq 300 \text{ Kg/cm}^2$. Per i pilastri, balconi e cornici di gronda da realizzare a "faccia a vista" verranno utilizzate tavole piallate. Tutti gli aggetti saranno muniti di appositi gocciolatoi.

Art. 16 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento del piano terra e dei vani scala fino al tetto da eseguirsi con blocco in laterizio forato, di pura argilla porizzato con segatura vergine di legno, da una testa e da porsi in opera con malta bastarda a perfetto filo e a piombo.

Art. 17 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento dei piani abitati, da eseguirsi con blocco leggero forato in laterizio di pura argilla porizzato con segatura vergine di legno da due teste e da porsi in opera con malta bastarda a perfetto filo e a piombo, compreso l'onere per architravi, tracce, imposte per gli infissi, nicchie radiatori e stuccatura esterna di preparazione per l'isolamento a cappotto, se previsto.

Art. 18 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento a "faccia a vista" da realizzarsi a "cassetta" mediante:

a) una parete esterna in mattoni di laterizio da una testa, sabbati o rullati, legati con malta di calce idraulica naturale ad adeguata resistenza, a perfetto filo e a piombo, compresa la stuccatura, la stilatura e sfondatura dei giunti, rinzafo in calce idraulica naturale sulla faccia interna da cm 2;

b) lastre rigide di sughero senza colle di sintesi dello spessore di cm 2 + 2 sfalsate nella sovrapposizione per evitare i ponti termici e applicate sul paramento esterno mediante chiodi d'acciaio;

c) parete interna in blocchetti forati di laterizio delle dimensioni di cm 25x25x8, da porre in opera con malta bastarda.

Art. 19 - Rinterro a ridosso delle murature di trincea perimetrale, da eseguirsi con materiale sciolto (sabbia o simile) sino al piano del terreno naturale.

Art. 20 - Parapetti dei balconi e dell'eventuale lastrico solare da eseguirsi in cemento armato da lasciare a "faccia a vista" con calcestruzzo avente resistenza cubica $R'_{ck} \geq 300 \text{ Kg/cm}^2$ dello spessore minimo di cm 10, compreso armatura metallica e l'onere della casseratura con tavole piallate e rifinitura con applicazione di idrorepellente.

Art. 21 - Coprimuretto in elementi prefabbricati in cemento-resina o in cotto.

SOLAI - SOFFITTI - TETTO

Art. 22 - Solai in laterizio e C.A. del tipo travetti e pignatte o a pannello prefabbricato con sovrastante rete elettrosaldata e soletta di cm 4 gettata in opera con calcestruzzo dosato a q.li 3,50 di cemento 425 per m³ 0,800 di ghiaietto e m³ 0,400 di sabbia e avente resistenza cubica R'ck ≥ 300 Kg/cm², compreso il ferro Fe B 44 K risultante dai calcoli e l'onere per la formazione di rinforzi in corrispondenza dei tramezzi, fori per il fissaggio di tubazioni, canne fumarie, ecc..

Art. 22/a - Solai in pannello prefabbricato armato con acciaio inox, austenitico, diamagnetico con sovrastante rete elettrosaldata sempre in acciaio inox c.s., risultante dai calcoli statici e soletta di cm 4 gettata in opera con calcestruzzo dosato a q.li 3,50 di cemento 425 per m³ 0,800 di ghiaietto e m³ 0,400 di sabbia e avente resistenza cubica R'ck ≥ 300 Kg/cm², compreso l'onere per la formazione di rinforzi in corrispondenza dei tramezzi, fori per il fissaggio di tubazioni, canne fumarie, ecc..

Art. 23 - Solai di tipo "Bausta" preintonacati fra il piano scantinato e terreno non contenenti materiali sintetici o estrusi.

Art. 24 - Realizzazione di vani per lucernari al tetto aventi dimensioni come da progetto architettonico, con cordolo perimetrale in cemento armato, direttamente ancorato ai travetti del solaio.

Art. 25 - Mantellato di copertura realizzato con tegole in laterizio di tipo "portoghese".

Art. 26 - Isolamento della copertura realizzato con pannelli in sughero naturale senza colle sintetiche da cm 6 con formazione di ventilazione sottocoppo mediante doppio listello incrociato di cm 4 x 4 fissato con viti al solaio.

Art. 27 - Impermeabilizzazione del manto di copertura (sottocoppo) realizzata mediante guaina impermeabile e traspirante posta sopra l'isolante e sotto i listelli di ventilazione.

Art. 28 - Isolamento ed impermeabilizzazione del solaio praticabile di copertura e dei locali tecnici ivi realizzati eseguito come di seguito riportato:

- strato di decompressione, costituito da una membrana bituminosa armata con velo di vetro tipo BITUVIDER o similare, munita di fori da cm 2 di diametro (circa 115 fori al m²) e dello spessore non inferiore a mm 2, posato in opera mediante spalmatura di bitume ossidato (minimo 2 Kg/m²) applicato a caldo, previo trattamento con primer bituminoso;
- barriera al vapore, costituita da una membrana bituminosa armata con lamina di alluminio dello spessore di 6/10 mm allo scopo di controllare il fenomeno della condensa ed evitare che questo si verifichi a livello dello strato isolante;
- coibentazione costituita da lastre di sughero cotto dello spessore di cm 6 e di tipo non comprimibile per non arrecare danni al rivestimento impermeabile, compresa sigillatura dei giunti;
- schermo di scorrimento, costituito da una membrana feltrante in polietilene e propilene tipo Terram 700 o similare, posato a secco;
- impermeabilizzazione a doppio strato, costituita da membrane bituminose sfalsanti di peso non inferiore a 4 Kg/m² con sovrapposizione dei giunti di almeno 8 cm;

- strato di separazione, costituito da fogli di polietilene dello spessore minimo di mm 0,2, posata a secco con sovrapposizione minima di 20 cm;
- strato di allettamento, costituito da sabbia silicea sciolta su massetto in calcestruzzo;
- pavimentazione, costituita da quadrotti in cemento armato antiscivolo delle dimensioni di cm 40x40x5;
- accessori vari quali: torrini di aerazione, bocchettoni di scarico acque, profili di coronamento e di collegamento, fogli angolari, manicotti e strisce di collegamento, nastri di copertura, e di giunzione, sigillature, giunti di dilatazione da riempirsi con prodotto plastico o elastomerico ed ogni altro materiale od intervento necessario per garantire la rispondenza funzionale del manto di copertura.

Art. 29 - Pareti divisorie garage da eseguirsi con blocco Leka spessore cm 12 stuccati su ambo i lati.

Art. 30 - Murature di divisione fra gli alloggi contigui da eseguirsi con doppia parete, di cui una in blocchetti di laterizio forato dello spessore di cm 8 e l'altra in bimattone pesante spessore cm 12, rinzaffato al grezzo con interposto vuoto per isolamento acustico dello spessore di cm 5.

Art. 31 - Tramezzi interni ai piani servizi ed ai piani di abitazione da eseguirsi in blocchetti forati di laterizio da cm 25x25x8, da porre in opera con malta bastarda su strato di ERACLIT da cm 4.

Art. 32 - Impermeabilizzazione dei pavimenti dei bagni, dei balconi e del perimetro del cornicione (qualora non vi sia il tetto ventilato) per una larghezza di cm. 150 con guaina ai poliesteri spessore mm 3 saldata a caldo su Primer bituminoso; nella cunetta dei cornicioni dovrà essere doppia e dotata di opportuni bocchettoni di attacco ai pluviali (qualora non vi sia il tetto ventilato).

Art. 33 - Isolamento termo-acustico dei solai abitati da eseguirsi con granulato di sughero naturale impastato con calce idraulica ad elevata resistenza dello spessore di cm 10 e sovrastante materassino naturale in feltro di juta o similare, dello spessore di mm 4, posto in opera con giunti perfettamente sormontati, bloccati con nastro adesivo e con adeguati risvolti alle pareti.

Art. 34 - Isolamento termico delle murature esterne a "cappotto" da realizzarsi mediante intonaco isolante composto di calce idraulica e perlite dello spessore di 35 mm protetto da intonachino di rasatura di mm 3, atto a ricevere la finitura colorata ai silicati.

Art. 35 - Controsoffitto del tipo chiuso, costituito da doghe lamellari cieche in alluminio anodizzato preverniciato, spessore mm 0,5, posto in opera a mezzo di omega in acciaio zincato fissati con appositi chiodi ad espansione all'intradosso del solaio. Ai bordi sarà sistemato un apposito profilo angolare in alluminio anodizzato preverniciato, opportunamente fissato alle pareti ed al controsoffitto.

Fra l'intradosso del solaio ed il controsoffitto sarà posto in opera, quale isolamento termico, ed acustico, un pannello isolante in sughero naturale dello spessore di cm 5.

Art. 36 - Intonaco per interni al civile escluso gesso, di malta di calce idraulica naturale dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito a fratazzo fine con strato superficiale di stabilitura di calce idraulica naturale pronta tirato a feltro, per tutti i vani, ad esclusione delle pareti in calcestruzzo a vista, delle cantine, dei solai con fondello in C.A. vibrato o preintonacati.

Art. 37 - Intonaco per esterni del tipo civile con malta di calce idraulica naturale, dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito con stabilitura di calce idraulica per esterni tirata a fratazzo fine, per tutte le parti non interessate dall'isolamento a cappotto.

Art. 38 - Gettata di sottofondo dello spessore di cm 5 per la formazione di solette di posa dei pavimenti in ceramica e in legno da eseguirsi in conglomerato cementizio misto a calce idraulica, tirato a staggia e fratazzo.

Art. 39 - Pavimentazione esterna per camminamenti e marciapiedi in mattonelle cementizie tipo "betonella" a scelta della D.L., in opera su massetto in calcestruzzo dello spessore di cm 15, con interposta rete elettrosaldata ϕ 5 200x200, su ghiaia costipata dello spessore finito cm 30.

Art. 40 - Cordonetto perimetrale di contenimento marciapiede e camminamento in cemento prefabbricato 6x20x100 cm, su fondazione in calcestruzzo.

Art. 41 - Canne fumarie per caldaie del riscaldamento in acciaio, complete di paretine in laterizio ed isolamento termico, il tutto a norme UNI.

Art. 42 - Canne di ventilazione per cucinotti e bagni ciechi in tubo di cloruro di polivinile UNI 301, sezione ϕ 125, portate al tetto in appositi comignoli in cotto. Ogni ambiente dovrà avere canna e comignolo autonomo fino al tetto.

Art. 43 - Canne fumarie per futuri caminetti nei balconi in fibrocemento sezione cm 20x20, completi di isolamento e paretina in laterizio di chiusura.

Art. 44 - Comignoli per canne fumarie, in elementi prefabbricati, da porre direttamente sulla bocca della canna oltre il tetto, completi di conversa dello stesso tipo o a scelta della D.L..

Art. 45 - Le canne di ventilazione degli scarichi dovranno sfociare sul tetto in adeguati comignoli.

RETE DI FOGNATURA A CANALIZZAZIONE VARIA

Art. 46 - Tubazione in P.V.C. UNI 302 coi diametri del progetto esecutivo e le disposizioni della D.L., compresi pezzi speciali, giunti, braghe, curve, gomiti, saldature, ecc. per canalizzazioni verticali, rete di fognatura per acque nere e bianche interne al fabbricato ed esalatori, compresi altresì collari, staffe e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

a) tubi ϕ 60 per scarichi cantine e garages e per esalatori del sifone Firenze e di ogni colonna water;

b) tubi ϕ 80 per scarichi cucine;

c) tubi ϕ 100 per scarichi bagni;

d) tubi ϕ 125 per raccordi orizzontali.

Art. 47 - Tubazione in P.V.C. UNI 302 per raccordi orizzontali di fognature acque nere, in opera compreso scavo, rinterro, letto dello spessore di cm 10, rinfiacco e cappa in CLS, da eseguire sino alla pubblica fognatura.

Art. 48 - Tubazione in P.V.C. UNI 301 per fognature acque bianche, in opera compreso scavo, letto dello spessore di cm 10, rinfianco e cappa in CLS, rinterro, sigillatura e stuccatura giunti, da eseguire sino alla pubblica fognatura.

Art. 49 - Pozzetti prefabbricati ispezionabili in cemento vibrato, compreso scavo, rinterro, sigillatura dei giunti con malta di cemento, letto in CLS dosato a q.li 3,00 di cemento 325 ed e completi di chiusini portanti, in particolare:

a) a caditoia per cortile, dimensioni 40x40xh, completi di tubazione di collegamento alla fognatura;

b) a sifone per tubi pluviali e per ispezioni acque nere, ecc., dimensioni 30x30xh;

c) a sifone semplice per collegamenti acque bianche, dimensioni 50x50xh;

d) pozzetto di ispezione terminale acque bianche, dimensioni 60x60xh con idonea decantazione;

e) pozzetto di contenimento sifone "Firenze", dimensioni 80x80xh;

f) canalette raccolta acque bianche per rampe garage e passi carrai, complete di griglia in ferro zincato;

g) pozzetto per alloggiamento idranti esterni, dimensioni 40x40x40, con chiusini apribili in lamiera zincata striata.

OPERE DA MARMISTA E PIETRA NATURALE ED ARTIFICIALE PER PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Art. 50 - Pavimenti degli ingressi principali e pianerottoli delle scale in lastre di marmo trani o similare da cm. 2, compreso il letto in malta cementizia, levigate e lucidate, in opera secondo particolari esecutivi forniti dalla D.L..

Art. 51 - Lastre di marmo trani o similare per i gradini dello spessore di cm. 3 per le pedate e di cm. 2 per le alzate, in opera su soletta in C.A. con malta cementizia, levigate e lucidate, in opera come da particolari esecutivi forniti dalla D.L..

Art. 52 - Battiscopa pianerottoli e scale a scivolo lineare in marmo trani o similare levigato dello spessore di cm 1.

Art. 53 - Pavimentazione portico esterno in mattonelle di Klinker antigelivo antidruciolo a scelta della D.L., in opera su sottofondo di malta cementizia, posato con fuga e completo di bordo terminale lato marciapiede.

Art. 54 - Battiscopa al portico per l'intero perimetro in Klinker come il pavimento.

Art. 55 - Pavimenti ingresso, soggiorno, cucina, corridoi, bagni, docce, ripostigli al piano, in monocottura o ceramica o cotto di 1^a scelta assoluta con resistenza grado 3 PEI, in opera su sottofondo di malta cementizia (prezzo di acquisto L. 30.000 €. 15,49/m² sui listini ufficiali¹).

Art. 56 - Pavimenti per camere da letto e disimpegno notte in legno Rovere mosaico 1^a scelta commerciale in opera a mastice, compresa levigatura e lucidatura con olii e cere naturali non contenenti sostanze sintetiche .

Art. 57 - Battiscopa in legno Mogano o Rovere di Slavonia, dell'altezza minima cm. 7 e dello spessore di cm. 1, in tutti i vani abitabili, all'infuori di quelli piastrellati.

Art. 58 - Pavimento per balconi, piano scantinato e autorimesse in gres marmorizzato antigelivo di 1^a scelta commerciale 10x20, in opera su sottofondo di malta cementizia

Art. 59 - Battiscopa ai balconi per l'intero perimetro, al piano scantinato e alle autorimesse da eseguirsi mediante posa di una fila di mattonelle in gres come il pavimento.

Art. 60 - Pavimenti ripostigli al piano sottotetto in monocottura o ceramica di 1^a scelta commerciale, in opera su sottofondo di malta cementizia

Art. 61 - Pavimento nella corsia carrabile al piano interrato in calcestruzzo dosato a q.li 4,50 di cemento tipo 325, di spessore minimo di cm 15, con interposta rete di acciaio elettrosaldato del \varnothing 6 a maglie incrociate da cm 20x20 e spolvero superficiale con quarzo sferoidale (Kg 5,5 al m²) compreso giunti di dilatazione ogni m 3.

Art. 62 - Pavimento rampa di accesso al piano interrato in calcestruzzo dosato a q.li 4,50 di cemento tipo 325, di spessore minimo di cm 15, con interposta rete di acciaio elettrosaldato del \varnothing 6 a maglie incrociate da cm 20x20 e spolvero superficiale con quarzo sferoidale (Kg 5,5 al m²) compreso giunti di dilatazione ogni m 3, rigata a spina di pesce e con il fondo antisdrucchiolevole.

Art. 63 - Rivestimenti bagni e cucine in piastrelle di ceramica di 1^a scelta assoluta 20x20

a) cucina - zona cottura h = m 1,60 circa;

b) bagni h = m 2,20 circa.

Art. 64 - Soglie esterne in marmo trani o similare dello spessore di cm 3, levigate e lucidate, complete di battuta.

Art. 65 - Banchine alle finestre in marmo trani o similare, dello spessore di cm 4, levigate e lucidate, complete di gocciolatoio esterno e righetta per il fissaggio dell'infisso.

Art. 66 - Beccucci per scolo acque balconi, del tipo prefabbricato in marmo resina.

OPERE DA LATTONIERE

Art. 67a - Grondaie in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm e sviluppo cm. 50, fissata alla struttura con tasselli di nylon e relativa vite in acciaio, complete di staffe, tiranti e guarnizioni di tenuta.

Art. 67 - Tubi pluviali in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm, \varnothing 100, in opera con collari ogni m 2.

Art. 68 - Terminali in lamiera di rame di doppio spessore, dell'altezza di ml. 1, con attacco al pozzetto sottostante.

Art. 69 - Copertina e coprigiunti tecnici in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm.

OPERE DA FABBRO

Art. 70 - Inferriate per finestre al piano terra in ferro trafilato zincato a caldo, di varie sezioni come da particolari, in opera con graffe saldate.

Art. 71 - Ringhiere per scale e parapetti balconi e terrazzi in ferro trafilato di varie sezioni come da particolari forniti dalla D.L., in opera con due mani di minio e due di smalto.

Art. 72 - Griglie di aerazione cantine con profilo in ferro zincato a caldo adatte per pesi carrabili.

Art. 73 - Finestre cantine in ferro trafilato zincato come da particolari costruttivi forniti dalla D.L., complete di vetri, fermavetri, cerniere e maniglie di chiusura.

Art. 74 - Sportelli per chiusura vani contatori e simili, in lamiera da 10/10 su robusta intelaiatura in ferro di profilati estrusi con cerniera e maniglia, serratura ad innesto quadro, montata su controtelaio in ferro, in opera con due mani di minio e due di vernice ad olio.

Art. 75 - Porte di chiusura ripostigli e vani caldaie in lamiera metallica zincata, dotate di griglie di ventilazione e complete di cerniere, ferramenta, telaio e controtelaio.

Art. 76 - Porte di comunicazione fra cantine ed autorimesse del tipo "antincendio", costituite da un'anta in lamiera di acciaio tamburato pressosaldata e zincato, dello spessore non inferiore a 10/10 di mm, coibentata con materiali isolanti e completa di controtelaio, telaio a forma di "Z" in acciaio zincato dello spessore non inferiore a 25/10 di mm e complete di guarnizioni termoespandenti ed antifumo, serratura protetta con lana ceramica, maniglia su entrambi i lati, due cerniere a tre ali delle quali almeno una munita di molla per l'autochiusura, serratura tipo Yale e verniciatura con due mani di smalto; le porte dovranno avere le caratteristiche di capacità di resistenza alle relative prove REI-120.

Art. 77 - Portoni garages di tipo basculanti, su supporto di telaio di profilati estrusi, muniti di tutto il corredo per un funzionamento silenzioso, in opera con due mani di minio e due mani di vernice ad olio, completi di maniglie interne ed esterne e chiusura tipo Yale; il sistema di bilanciamento sarà con contrappesi in ghisa, carrucole superiori, funi di acciaio e quant'altro necessario.

Art. 78 - Portoncini ingresso condomini in profilati estrusi di alluminio anodizzato elettrocolorato completi di controtelaio, telaio, cristallo brunito antisfondamento dello spessore di mm 11, serratura elettrica, chiusura e chiudiporta automatico.

Art. 79 - Infissi per vani scala e depositi comuni, in alluminio elettrocolorato, completi di vetri doppi per il vano scala e vetri Visarm 9 - 10 per i depositi comuni, muniti di aperture ad ante come da particolari costruttivi forniti dalla D.L..

Art. 80 - Cannello carrabile e pedonale in profili di ferro zincato a caldo come da particolari forniti dalla D.L., in opera, completi di ferramenta, chiusure e apriporta elettrico il pedonale.

OPERE DA FALEGNAME

Art. 81 - Infissi a vetri costruiti in legno pino di Svezia mordenzato, rifinito con prodotti naturali all'acqua non contenenti sostanze sintetiche , costituiti da telaio fisso con incorporata la guida per avvolgibili, parti mobili apribili ad anta su cerniera, completi degli accessori necessari al buon funzionamento e guarnizione di tenuta.

Gli infissi saranno completi di cassonetto coprirullo interno in legno pino di Svezia, tapparelle in P.V.C. antigrandine ad agganciamento continuo del tipo pesante, cinghia e scatola di raccoglimento e vetrocamera 4-9-4 .

Art. 82 - Porte interne agli alloggi, costituite da pannello tamburato da ambo i lati con compensato rivestito con impellicciatura in noce Tanganika, complete di quanto segue:

- struttura interna a nido d'ape composta di materiale inerte che ne garantisce la indeformabilità, con battute di contorno in legno noce Tanganika, dello spessore complessivo mm 45;
- cassonetto in legno noce Tanganika di spessore mm 25, mostre e contromostre sagomate della sezione minima di mm 55x15 in legno noce Tanganika;
- finitura con prodotti naturali all'acqua non contenenti sostanze sintetiche , serratura Patent o similare \varnothing 8, n. 3 cerniere in acciaio e maniglia in alluminio anodizzato bronzato o similare;
- le porte saranno montate su cassematte in legno di abete, corredate di zanche di ancoraggio, distanziatori e angolari.

Art. 83 - Portoncini di ingresso agli appartamenti del tipo "blindato" di sicurezza, completi di quanto segue:

- telaio portante in acciaio profilato con guarnizione in gomma, controtelaio in acciaio verniciato con n° 6 zanche di ancoraggio;
- profilo perimetrale dell'anta in acciaio sagomato;
- lamiera di protezione antisfondamento irrigidita all'interno con appositi profili;
- facciate esterne rivestite da pannelli in noce Tanganika dello spessore di mm 7;
- n° 12 punti di chiusura, n° 2 cerniere in acciaio montate su cuscinetti a sfera e n° 3 rostri parastrappi in metallo;
- cassonetto e coprifili in legno noce Tanganika;
- imbottitura interna con materiale thermofono assorbente ed incombustibile;
- serratura di sicurezza a triplice chiusura, maniglia in alluminio anodizzato bronzato o similare, spioncino grand'angolare e piastra in acciaio al manganese antistrappo sulla serratura.

Art. 84 - Corrimano per il parapetto della scala in legno noce Tanganika, montato con viti d'ottone e lucidato ai poliesteri.

OPERE DA VERNICIATORE E DECORATORE

Art. 85 - Tinteggiatura interna con pittura naturale non contenente alcuna sostanza di sintesi data a due mani, previa preparazione del sottofondo ed eventuale isolante.

Art. 86 - Tinteggiatura esterna, per tutte le parti non interessate dall'isolamento a cappotto con pitture o intonachini a calce colorati, senza prodotti di sintesi di alcun genere .

Art. 87 - Verniciature di tutte le opere in legno, ferro e lamiera non altrimenti specificate, mediante preparazione con carteggiatura, due mani di minio e due di vernice ad olio o smalto a scelta della D.L..

Art. 88 - Tinteggiatura pareti vano scala con pittura lavabile naturale , mentre i soffitti saranno trattati a due mani di pittura .

Art. 89 - Tinteggiatura vani cantina e piano interrato con due mani di pittura a calce .

RECINZIONE E DELIMITAZIONE

Art. 90 - Recinzione di delimitazione del lotto nel retro e sui fianchi in muretto di calcestruzzo armato dello spessore di cm 20, su apposita fondazione in calcestruzzo con cordolo di dimensione 30x30 armato, con sovrastante rete metallica plastificata verde.

Art. 91 - Recinzione sul fronte stradale in muretto di calcestruzzo armato dello spessore di cm. 20, su apposita fondazione in calcestruzzo con cordolo di dimensione 30x30 armato, con sovrastante ringhiera metallica zincata, secondo le indicazioni fornite dal Comune di Cesena e dal progetto generale delle opere di urbanizzazione.

Tutti i muretti di recinzione e delimitazione avranno le caratteristiche tecniche ed estetiche di cui ai disegni ed avranno appositi spazi per l'alloggiamento dei contatori ENEL, GAS ed ACQUA.

PAVIMENTAZIONE PER ZONE CARRABILI

Art. 92 - Tutte le pavimentazioni carrabili, come indicate nel disegno architettonico, verranno eseguite come segue:

- a) scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto di contenimento;
- b) riempimento con tufo costipato rullato a strati successivi da cm. 20 di spessore ciascuno, per uno spessore finito di cm. 40 e densità pari al 90%;
- c) massicciata in stabilizzato misto granulometrico 0/25 per uno spessore costipato non inferiore a cm 30 e comunque tale da rispettare le quote di progetto;

- d) sottofondo con ghiaino lavato 0,5-1,0 per posa betonella, per uno spessore medio di cm 4;
- e) fornitura e posa in opera di betonella o prodotto simile, dello spessore di cm 6, del colore a scelta della D.L. e comunque con percentuale colorata non inferiore al 30%;
- f) cordonetto di contenimento in cemento prefabbricato su fondazione in calcestruzzo lungo tutte le parti a contatto col terreno.

SISTEMAZIONE TERRENO CIRCOSTANTE

Art. 93 - Sistemazione a verde del terreno circostante con strato di buon terreno vegetale fino a raggiungere le quote indicate nei disegni e messa a dimora di piante a scelta della D.L..

OPERE MURARIE PER ALLACCIAMENTI

Art. 94 - La ditta appaltatrice dovrà provvedere alle opere murarie per tutti gli allacciamenti dei servizi come acqua, gas, telefono, ENEL, fogne, ecc. che possono essere così riassunte:

- a) per l'impianto idrico e gas, pozzetti per l'allacciamento dei contatori generali in muratura con coperchi in lamiera striata, scavi, reinterro, massetto in conglomerato cementizio, ecc.;
- b) pozzetti di raccolta generale, prima dell'immissione alla fognatura comunale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro appositi scavi, compreso sottofondo, rinfilanco in conglomerato cementizio, sigillatura e reinterro del terreno;
- c) per l'allacciamento elettrico e telefonico sono previste canalizzazioni in P.V.C. \varnothing 150 mm. e pozzetti di derivazione, sia della rete ENEL che di quella TELECOM fino all'interno del fabbricato, compreso scavo sottofondo, rinzafo, sigillatura giunti e successiva costipazione del terreno.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Art. 95 - La distribuzione dell'acqua calda e fredda in ogni unità immobiliare avverrà, partendo dal contatore individuale posto in idonea nicchia, con tubo in polietilene nero PN 16, la parte interrata e in polietilene (ad esclusione delle cucine alle quali si deve arrivare con un tubo in acciaio inox), completo di raccordi, rubinetti di arresto da incasso a cappuccio cromati di \varnothing 1/2" per sezionare l'acqua calda e fredda nei locali cucina, bagno e garage.

Per evitare la formazione di calcare si deve provvedere all'inserimento di un apparecchio con funzionamento bio fisico all'arrivo della conduttura nella casa dal quale passerà tutta l'acqua che viene consumata.

La tubazione per la distribuzione dell'acqua calda dovrà essere isolata con guaina di neoprene espanso reticolato dello spessore di mm 12 per i locali con pavimento rivolto su ambienti non riscaldati e spessore di mm 8 per i restanti appartamenti.

Tutte le tubazioni dell'acqua fredda, non in vista, dovranno essere protette con guaine di isolene avente spessore mm 5.

Per la parte condominiale sono previste tubazioni in polietilene \varnothing 2" per l'allaccio al contatore generale e \varnothing 3/4", per irrigazione del giardino in 4 pozzetti, 2 sul fronte stradale e 2 sul retro.

L'impresa assuntrice dovrà porre la massima cura al fine di evitare il contatto di materiali aggressivi, quali grassello o malta confezionata con sabbia contenente cloruri, con le tubazioni poste sotto traccia o pavimento.

L'impresa dovrà inoltre intonacare le pareti dei locali solo dopo avere adeguatamente protetto le tubazioni con idoneo strato di protezione.

Per gli impianti igienico-sanitari realizzati è prevista la fornitura e la posa in opera dei seguenti materiali:

- vasche da cm 170x70, , in lamiera di acciaio smaltato colore bianco, prima scelta, a bordo piatto da rivestire, complete di sifone t \varnothing 1" 1/4 in p.p. grigio con piletta a salterello, troppo pieno, sifone scarico girevole con guarnizione in ottone cromato, gruppo miscelatore “ , completi di tubi flessibili sottolavello e rosette in ottone cromato;
- lavabi in vetrochina bianca marca “ con colonna completi ognuno di staffe per l'ancoraggio alle pareti, sifone a bottiglia e canotto con rosone in ottone cromato da 1", batteria lavabo con rompigitto, scarico a salterello, gruppo miscelatore , completi di tubi flessibili sottolavello e rosette in ottone cromato;
- bidet in vetrochina bianca marca , completi ognuno di gruppo miscelatore con tappo a salterello, sifone a bottiglia e canotto a vista tappi a vite in ottone cromato per fissaggio a pavimento, tubi flessibili per collegamento e rosette in ottone cromato;
- vasi a sedere in vetrochina bianca , completi ognuno di cassetta esterna , gruppo di riempimento e rubinetto di arresto, tappi a vite in bronzo cromato per il fissaggio a pavimento e sedile coperchio in resina sintetica, fissato con viti in ottone cromato;
- soffioni in ottone cromato per doccia, completi ognuno di rubinetto miscelatore supporto snodato per doccia a telefono e di piletta sifoide , a filo pavimento occorrente per lo scarico della doccia;
- attacchi per lavatrice, con alimentazione d'acqua fredda e scarico con sifone, da installare nell'alloggio o nel garage;
- attacchi per lavastoviglie, con alimentazione acqua calda e fredda e scarico con sifone, da installare in cucina.
- attacchi completi per lavello da cucina con alimentazione acqua calda e fredda, sifone a bottiglia e quanto altro necessario per avere l'opera completa ad esclusione del lavello;
- lavelli-pilozzo in fire-clay di colore bianco da cm 40x60 su muretti, da installare nei balconi o nel reparto servizi, completi di piletta sifoide con tappo a catenella e di rubinetti per acqua fredda;
- attacchi di irrigazione giardino, completi di rubinetti portagomma;

- pompe di sollevamento acque cantine del tipo a galleggiante, potenza 0,5 HP., da inserire in pozzetti di C.L.S., complete di attacchi idraulici, tubazioni e collegamenti elettrici;
- pilette sifonate in resina plastica da inserire nelle cantine;
- raccorderia, guarnizioni e materiale minuto in genere, per il montaggio delle apparecchiature elencate in precedenza per dare gli impianti completi e funzionanti nel loro insieme e nelle parti che li compongono;
- manodopera da parte di operai specializzati e manovalanza in loro aiuto, per la installazione delle apparecchiature in precedenza elencate.

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Art. 96 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'installazione dovrà osservare tutte le leggi e le norme in materia, nonché quelle vigenti al momento dell'esecuzione.

Gli impianti di distribuzione del gas dovranno essere realizzati osservando scrupolosamente quanto indicato nelle norme vigenti.

Dai gruppi di misura, situati in adeguato armadio metallico e C.A. posto sul limite di proprietà verso la strada, le tubazioni \varnothing 1" e \varnothing 3/4", in acciaio trafilato zincato in parte esterna, si porteranno ad ogni unità immobiliare per la distribuzione del gas ad ogni apparecchio.

Le tubazioni interrate saranno protette esternamente con rivestimento in polietilene e le guarnizioni dovranno essere fatte esclusivamente per saldatura elettrica o autogena, esse potranno essere pure in polietilene, purché del tipo riconosciuto ed accettato dal gestore della rete gas.

All'esterno dell'edificio, le tubazioni dovranno essere poste in vista, mentre quelle situate all'interno, in tramezzi forati sottotraccia, nei passaggi delle pareti e sottopavimento, dovranno essere collocate in apposite guaine autoestinguenti o con anima metallica, aperte all'estremità, comunicante con l'esterno e sigillate verso l'interno.

Le tubazioni in vista saranno sostenute con zanche murate, distanziate non più di m 2,50 e collocate ben diritte e in squadra.

In ogni appartamento dovrà essere installato un rubinetto per gas \varnothing 3/4" occorrente per l'intercettazione della caldaia e un rubinetto \varnothing 1/2" completo di attacco portagomma e rosetta da installarsi in ogni cucina.

Nel locale in cui verrà installata la caldaia, dovranno essere praticate, nel muro esterno, due aperture di ventilazione, poste a filo soffitto e filo pavimento, avente una sezione libera superiore a 150 cm² ciascuna e protette da griglie in P.V.C. del tipo antipioggia.

L'impianto dovrà essere completo di mensole di sostegno, raccordi, guarnizioni, curve, manicotti e quanto altro per risultare completo e funzionante nel suo insieme e nelle singole parti che lo compongono.

IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO A GAS DI RETE

Art. 97 - MATERIALI ED APPARECCHIATURE OCCORRENTI

Dovranno essere installati impianti indipendenti a gas di rete, a distribuzione orizzontale in rame con collettore posto al piano dello alloggio e collegato alla caldaia con tubi di rame ricotto \varnothing 22 e \varnothing 28.

Per la realizzazione di detti impianti è richiesta la fornitura e posa in opera dei seguenti materiali:

- a) caldaie murali ad alto rendimento stagne con tiraggio forzato, con produzione di acqua calda sanitaria, adatte a funzionare a gas metano, ciascuna completa di bollitore acqua calda sanitaria, bruciatore atmosferico, elettropompa di circolazione a tre velocità, vaso di espansione chiuso, organi di regolazione, controllo, sicurezza e valvola deviatrice elettrica e vaso di espansione acqua sanitaria;
- b) serie complete di accessori per caldaia comprensive di raccordo canna fumaria in lamiera smaltata a forte spessore ed allacciamenti alla rete idrica e gas;
- c) corpi scaldanti costituiti da radiatori speciali a battiscopa in acciaio verniciato bianco, aventi una resa di 500 W/ml.;
- d) valvole a squadra in bronzo cromato \varnothing 1/2" e 3/8", con volantino, occorrenti per la intercettazione mandata dei corpi scaldanti, predisposte per il bulbo termostatico;
- e) detentori a squadra, in bronzo cromato con cappuccio, occorrenti per la intercettazione del ritorno dai singoli corpi scaldanti, nei diametri \varnothing 3/8" e 1/2";
- f) valvoline manuali per lo scarico aria dai radiatori, del tipo a volantino in resina plastica;
- g) collettori complanari in rame, completi di valvole di regolazione e di intercettazione \varnothing 3/4" e di pezzi di raccordo;
- h) cassette di ispezione per collettori con sportello in lamiera verniciata, con chiusura a viti, da incassare nella muratura";
- i) termostati ambiente ad alta sensibilità $\pm 0,5$ °C, da installare nel locale soggiorno o dove prescritto dalla D.L. (h. dal pavimento circa m 1,50) per il controllo della temperatura ambiente mediante il collegamento alla caldaia;
- l) tubazioni in rame precotto in rotoli, spessore 10/10 di mm del \varnothing 10 - \varnothing 12 - \varnothing 14 o \varnothing 16 occorrenti per la formazione dei circuiti secondari di collegamento dei collettori ad ogni gruppo scaldante;
- m) isolamento delle tubazioni in rame mediante l'utilizzo di guaine di neoprene espanso avente un coefficiente di conducibilità termica pari a 0,0287 kcal/h °C m in spessori di mm 6÷9;
- n) tubazioni in rame ricotto, serie pesante \varnothing 22 o \varnothing 28 occorrenti per il collegamento caldaia-collettore, completi di attacchi speciali di raccordo e di isolamento termico con guaine spessore mm 12;

o) rubinetti di scarico \varnothing 1/4" a maschio in bronzo;

p) valvole di scarico aria manuali da installare in testa ai collettori, complete di barilotti di raccolta aria.

Art. 98 - TEMPERATURE BASE DI CALCOLO

Gli impianti sono stati calcolati per le seguenti condizioni normali di funzionamento:

- temperatura esterna minima prevista - 5°C
- temperatura ambiente + 20°C
- temperatura dell'acqua di ingresso delle condutture di mandata + 70°C
- ricambio naturale dell'aria secondo norme UNI
- temperatura dell'acqua di uscita dalle condutture di ritorno+ 65°C

Art. 99 - VERIFICA E PROVE PRELIMINARI DEGLI IMPIANTI

Durante l'esecuzione dei lavori si devono effettuare le verifiche e le prove preliminari di cui appresso:

- a) verifica preliminare;
- b) una prova idraulica
- c) prova preliminare di circolazione.

IMPIANTI ELETTRICI

ELENCO DELLE OPERE DA ESEGUIRE - NORME - MATERIALI INERENTI GLI ALLOGGI

Art. 100 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la fornitura in opera di tutti i materiali per la realizzazione degli impianti elettrici come indicato agli art. successivi.

Le quantità e gli elementi costitutivi degli impianti risultano nella successiva "Descrizione tecnica degli impianti".

Art. 101 - ELENCO DELLE OPERE DA ESEGUIRE

- QUADRETTI DI APPARTAMENTO
- ALIMENTAZIONI GENERALI
- IMPIANTI LUCE F.E.M. (alloggi)
- IMPIANTI DI SUONERIA D'INGRESSO E CHIAMATE INTERNE
- IMPIANTI TV (interno alloggi)
- IMPIANTI TELECOM (interno alloggi)

Art. 102 - OSSERVAZIONI, DISPOSIZIONI, NORME DI LEGGE, REGOLAMENTI

Tutte le opere dovranno essere eseguite a "regola d'arte" (Legge n° 186 del 01.03.1968) in conformità alle prescrizioni del presente Capitolato e a quelle che all'atto esecutivo verranno impartite dalla D.L..

L'impresa si dovrà attenere scrupolosamente alle prescrizioni della Legge n° 791 del 18.10.1977 e successivi aggiornamenti.

Tutti i materiali e le apparecchiature elettriche dovranno essere provvisti di adatta certificazione di sicurezza; per i materiali nazionali necessita la certificazione dell'Istituto Nazionale Italiano di Qualità (I.M.Q.).

Per quanto concerne le norme tecniche di esecuzione impianti, dovranno essere scrupolosamente osservate, oltre alle Leggi citate, le raccomandazioni e le norme emanate dal Comitato Elettronico Italiano (C.E.I.) .

Art. 103 - TUBI PROTETTIVI - CONDUTTORI - COLORI DISTINTIVI - SEZIONI MINIME

TUBI PROTETTIVI

I tubi protettivi saranno in P.V.C. corrugato del tipo autoestinguente per posa sotto traccia e precisamente:

- "serie pesante" per posa sotto pavimento
- "serie leggera" per posa sotto intonaco

Il diametro dei tubi protettivi deve essere pari almeno a 1,3 volte il diametro del cerchio circoscritto al fascio dei cavi in essi contenuti e consentire il facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori.

CONDUTTORI ELETTRICI

I conduttori di rame saranno:

- del tipo flessibile isolati in P.V.C. con denominazione "N07V - K" per normali impianti negli edifici civili e per i collegamenti di messa a terra con posa entro tubi;
- del tipo flessibile isolati in P.V.C. con denominazione "N07V-K-N1VVK" (non propaganti la fiamma) per i locali a maggior rischio in caso di incendio (autorimesse);
- del tipo flessibile in gomma vinilpropilenica sotto guaina in P.V.C. con denominazione "FG7R - 4", per l'alimentazione delle utenze esterne;
- cavetto telefonico isolato in P.V.C. con denominazione "TSRR".

COLORI DISTINTIVI

Per l'identificazione dei conduttori si fa riferimento alle norme C.E.I. - ENEL

(Norme C.E.I. 64-8) e precisamente con i colori:

- "giallo verde" per conduttori di terra e protezione;
- "blu chiaro" per il neutro;
- "nero - grigio - marrone - ecc. (a scelta)" per le fasi.

E' vietato l'impiego di conduttori nudi fatta eccezione per i conduttori di terra di sezione non inferiore a mm^2 4.

SEZIONI MINIME AMMESSE

La sezione minima ammessa dei cavi unipolari isolati in P.V.C., per posa di tubi o canalette, è di 1,5 mm^2 per uso generale (art. 3.1.07 Norme C.E.I. 64 - 8). Inoltre le sezioni minime debbono essere tali da non superare una caduta di tensione del 3% della tensione a vuoto per i circuiti di illuminazione e misti e per non superare una caduta di tensione del 5% della tensione a vuoto per gli altri casi, quando tutti i carichi sono inseriti.

Le sezioni consigliate sono le seguenti:

- mm^2 6,0 - per l'alimentazione dei centralini di abitazione;
- mm^2 4,0 - per le dorsali principali di alimentazione delle prese F.E.M. (2x16A+T);
- mm^2 4,0 - per l'alimentazione della lavatrice e della lavastoviglie;
- mm^2 2,5 - per le derivazioni alle singole prese F.E.M. (2x16A+T);
- mm^2 2,5 - per le dorsali principali di alimentazione delle prese 2x10A+T;
- mm^2 2,5 - per le dorsali principali alimentazione luce;

- mm² 1,5 - per le derivazioni alle singole prese 2x10A+T;
- mm² 1,5 - per l'alimentazione dei singoli punti luce;
- mm² 1,0 - per l'alimentazione dei campanelli;
- mm² 1,0 - per l'alimentazione dei circuiti di comando, di segnalazione e simili.

Le giunzioni dei conduttori debbono essere eseguite nelle cassette di derivazione mediante morsetti volanti.

Non è ammesso effettuare sui morsetti dei frutti alcuna derivazione.

Art. 104 - APPARECCHIATURE DI PROTEZIONE, DI COMANDO E PRESE DI CORRENTE

Il disgiuntore di corrente a 16 A Biosensor dovrà essere inserito su tutto l'appartamento con esclusione delle prese della zona giorno.

Gli interruttori, i deviatori, gli invertitori, i pulsanti con targhetta portanome, le prese di corrente 2x10A+T e 2x16A+T (grado di isolamento 2.1) semplici e/o con interruttore microautomatico, , completi di placche di alluminio anodizzato e portapparecchi in resina.

I quadretti elettrici di abitazione ed il quadretto posto nel vano contatori ENEL

Gli interruttori, i deviatori, i pulsanti, le prese di corrente 2x10A+T e 2x16A+T (semplici e con interruttori) di tipo stagno IP55 .

Art. 105 - MATERIALI UTILIZZATI E CORPI ILLUMINANTI

La D.L. può in qualsiasi momento chiedere i campioni dei materiali, sia delle marche previste che di quelle offerte, e l'impresa è tenuta a presentarli.

Tutti i materiali e le apparecchiature elettriche devono essere prive di difetti ed essere di prima qualità, in modo da garantire la massima affidabilità ed essere rispondenti alle relative norme e tabelle di unificazione CEI-UNEL.

Gli impianti di portiere elettriche saranno della ditta “ .

Art. 106 - SISTEMA DI IMPIANTO

L'impianto elettrico di tipo civile in oggetto è di prima categoria ed appartiene al sistema TT.

Il sistema TT ha un punto di collegamento direttamente a terra e le masse dell'installazione collegate ad un impianto di terra elettricamente indipendente da quello del collegamento a terra del sistema elettrico.

Art. 107 - ZONE DI RISPETTO E COLLEGAMENTI EQUIPOTENZIALI

Nei locali contenenti bagni, docce, nessun elemento dell'impianto elettrico (lampade, apparecchi, organi di protezione e di manovra, conduttori, ecc.) deve essere installato in posizione tale da potere essere toccato da chi sta nella vasca o sotto la doccia. Gli elementi costituenti l'impianto elettrico debbono essere installati seguendo le prescrizioni del Cap. XI - sezione 1 "bagni e docce" delle Norme C.E.I. 64-8 fascicolo 1000 e relative figure n. 3-4-5.

Nella cucina, nei bagni e negli altri locali umidi si collegano fra loro:

a) i tubi dell'acqua calda e fredda con i rispettivi tubi di scarico della vasca, della doccia, dei lavandini, delle macchine lavatrici e lavastoviglie (nel caso della vasca da bagno il collegamento può essere fatto direttamente fra il gruppo dell'acqua calda e fredda e la vasca stessa); vasche da bagno e piatti doccia metallici debbono essere collegati a terra anche se smaltati;

b) i tubi dell'impianto di riscaldamento e del gas con i tubi dell'acqua calda e fredda;

I conduttori per l'esecuzione dei collegamenti equipotenziali saranno in rame HO/V-K di colore giallo verde delle seguenti sezioni:

- mm² 2,5 - per collegamenti posti in tubo sotto intonaco;
- mm² 4,0 - per collegamenti fissati direttamente sotto intonaco e non entro tubo;
- mm² 6,0 - per collegamenti eseguiti su tubazioni o parti metalliche esterne;
- mm² 16,0 - per collegamenti eseguiti su grandi masse metalliche e per pali in acciaio luci esterne.

La messa a terra nei locali è estesa a tutti gli utilizzatori e le masse metalliche accessibili e si realizza in cavo di rame tipo H07 V-K avente la stessa sezione del rispettivo conduttore di fase, partente dal proprio quadretto seguirà gli stessi percorsi delle alimentazioni all'interno delle stesse condutture.

Nei quadri elettrici le parti metalliche componenti le custodie dei quadri debbono essere intercollegate tra loro mediante cavo in rame H07 V-K sez. 6 mm².

Art. 108 - CONDUTTURE EQUIPOTENZIALI E DI PROTEZIONE

Condutture equipotenziali: condutture avente lo scopo di assicurare l'equipotenzialità fra le masse e/o masse estranee (art. 2.1.44 norme C.E.I. 64-8).

Si collegano fra loro nei bagni-wc., nelle docce, nella centrale termica, nella cucina ed in tutti i luoghi umidi: tutti i tubi dell'acqua calda, fredda, gli scarichi e i piatti w.c. se in metallo, i tubi dell'impianto di riscaldamento e del gas; tutto il complesso sarà collegato alla rete generale di messa a terra. I conduttori per l'esecuzione dei collegamenti equipotenziali saranno in rame H07 V-K di colore giallo-verde aventi le sezioni minime previste da: art. 9.9.01 - 9.9.02 - 9.9.03 - 9.9.04 norme C.E.I. 64-8.

Conduttore di protezione P.E. o conduttore che va collegato a massa per la protezione contro i contatti indiretti (art. 2.2.42 - Norme C.E.I. 64-8).

La protezione contro i contatti diretti consiste nelle misure intese a proteggere le persone contro i pericoli risultanti dal contatto con parti attive (art. 5.3.01 - Norme C.E.I. 64-8 e successivi).

La protezione contro i contatti indiretti consiste nel prendere misure intese a proteggere le persone contro i pericoli risultanti dal contatto con parti conduttrici che possono andare in tensione in caso di cedimenti dell'isolamento principale (art. 5.4.01 Norme C.E.I. 64-8 e successivi).

Le masse metalliche: (i collegamenti equipotenziali, i complessi degli ascensori, i complessi della centrale termica, i quadri elettrici e tutte le altre masse metalliche facenti parte dell'edificio) saranno collegate alla rete di terra generale con conduttori di protezione aventi sezioni come da art. 9.6.01 e tabelle - 9.6.04 - 9.6.06 Norme C.E.I. 64-8 e articoli successivi.

Art. 109 - PROTEZIONE CON INTERRUZIONE AUTOMATICA DEL CIRCUITO

Nei sistemi di 1^a categoria senza propria cabina di trasformazione si attua la protezione prevista per il sistema TT (art. 5.4.06 Norme CER 64-8).

Le protezioni devono essere coordinate in modo tale da assicurare la tempestiva interruzione del circuito guasto se la tensione di contatto assume valori pericolosi.

Per attuare la protezione mediante dispositivi di messa corrente a tempo inverso o dispositivi differenziali deve essere soddisfatta la condizione:

$$R \leq 50/I$$

dove:

R = resistenza in Ohm dell'impianto di terra nelle condizioni più sfavorevoli.

I = valore in ampere delle corrente di intervento in 5 sec. del dispositivo di protezione.

DESCRIZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI

Art. 110 - VANO CONTATORI ENEL - CENTRALINA DI ABITAZIONE - LINEA DI ALIMENTAZIONE GENERALE

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad un singolo alloggio.

VANO CONTATORE ENEL (zona portico, atrio di ingresso comune o recinzione):

n. 1 F.O.interr. magnetotermico differenziale $I = 2 \times 25A I_{dn} + 0,03A$.

n. 1 F.O.interr. aut. magnet. 1N x 10A (cantine - garages - servizi)

CENTRALINE DI ABITAZIONE:

n. 1 F.O. centraline di abitazione del tipo da incasso da installarsi nella zona ingresso e complete di:

- n. 1 cassetta da incasso autoestingente - 12 moduli;
- n. 1 frontalino;
- n. 1 sportello;
- n. 1 interr. differenz. $I = 2 \times 20A$ $I_{dn} = 0,03A$ (generale);
- n. 2 interr. aut. magnet. $I = 1N \times 5A$ (luce prese $2 \times 10A+T$);
- n. 1 interr. aut. magnet. $I = 1N \times 16A$ (prese F.E.M.);
- n. 1 trasformatore di sicurezza 220/12 V 8VA;
- n. 1 suoneria a 12V.

LINEA DI ALIMENTAZIONE GENERALE:

- n. 1 F.O. linea di alimentazione in cavo di rame F G5 R/4 della sezione $2 \times 6 \text{ mm}^2$, entro tubo P.V.C. rigido serie pesante, interrato, dal quadro contatori ENEL alla centralina di abitazione;
- n. 1 F.O. linea di alimentazione in cavo di rame F G5 R/4 della sezione $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$, entro tubo P.V.C. rigido serie pesante, interrato, dal quadro contatori ENEL al garage - cantina.

Art. 111 - IMPIANTI LUCE - F.E.M. NELLE ABITAZIONI

ZONA INGRESSO:

- n. 1 F.O. punto luce deviato
- n. 1 F.O. pulsante con targhetta portanome posta fuori dalla porta d'ingresso
- n. 1 F.O. impianto di chiamate interne, $V=12V$, entro condutture distinte dal normale impianto luce - F.E.M. alimentato dal trasformatore posto nel centralino di abitazione
- n. 1 F.O. punto presa $2 \times 10A+T$
- n. 1 F.O. punto presa TELECOM (predisposizione)

SOGGIORNO - PRANZO:

- n. 1 F.O. punto luce interrotto;
- n. 1 F.O. punto luce commutato;

- n. 2 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto termostato;
- n. 1 F.O.punto presa TV;
- n. 1 F.O.punto presa TELECOM (predisposizione);
- n. 1 F.O.suoneria chiamata interna.

CUCINA - COTTURA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T + microint. magnet. bip. I= Inx4 (cucina);
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + microint. magnet. bip. I= Inx10A (lavastoviglie);
- n. 1 F.O.punto presa 1x10A+T + fusibile da 4A+interr.bip. (aspiratore);
- n. 1 F.O.punto presa aspiratore cucina tipo Vortice o similare;
- n. 1 F.O.punto presa TV.

DISIMPEGNO:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T.

BAGNO PRINCIPALE:

- n. 1 F.O.punto luce interrotto a soffitto;
- n. 1 F.O.punto luce interrotto a parete (rispettare le distanze di sicurezza Cap. XI sez. 1 "Bagni e docce" Norme C.E.I. 64.8 fasc. 1000);
- n. 1 F.O.punto presa per rasoio (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.nodo equipotenziale;
- n. 1 F.O.pulsante a tirante.

BAGNO SECONDARIO:

- n. 1 F.O.punto luce interrotto a soffitto;
- n. 1 F.O.punto luce interrotto a parete (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.punto presa per rasoio (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.pulsante a tirante.

CAMERA MATRIMONIALE:

- n. 1 F.O.punto luce invertito;
- n. 2 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto presa TV.

CAMERA A 1 LETTO:

- n. 1 F.O.punto luce invertito;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T.

AUTORIMESSA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T + fus. 4A IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55;
- n. 1 F.O. corpo illuminante (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60W.

CANTINA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T+fus. 4A IP55;
- n. 2 F.O.corpo illuminante (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60 W.

BALCONI:

- n. 3 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 3 F.O.corpo illuminante (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60 W;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55 (per eventuale caldaia).

RIPOSTIGLI E SERVIZI:

- n. 1 F.O.punto luce IP55;
- n. 1 F.O.corpo illuminante ;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55;

SOTTOTETTO:

- n. 1 F.O.punto luce invertito;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto presa TV.

ELENCO DELLE OPERE E MATERIALI INERENTI LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

N.B.: Le descrizioni sono da ritenersi di massima in quanto verrà redatto progetto esecutivo ai sensi della Legge 46/90 a carico della ditta installatrice.

Art. 112 - IMPIANTO GENERALE DI MESSA A TERRA E DI PROTEZIONE

Impianto generale di messa a terra:

- n. 1 F.O di impianto generale di messa a terra composto da n° 4 dispersori in acciaio zincato della lunghezza tale da realizzare per il complesso delle derivazioni a terra una resistenza non superiore a 20 Ohm (come da DPR 27-4-55 n. 547) posti entro pozzetti ispezionabili e collegati fra loro ad anello mediante appositi morsetti con corda di rame nuda della sez. di 50 mm² ad intimo contatto con il terreno.
- n. 12 F.O. collegamento del morsetto di terra posto nella centralina di abitazione (nell'ingresso) con l'anello generale di terra mediante cavo di rame H07V-K della sez. di 16 mm² entro tubo PVC autoestinguente interrato.

Saranno collegate alla rete di terra tutte le strutture metalliche, i quadri elettrici, l'antenna TV, i pali di acciaio dei corpi illuminanti esterni e le masse estranee che fanno parte dell'edificio.

Art. 113 - IMPIANTO TV

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad un alloggio unifamiliare o ad una porzione condominiale per un massimo di n° 6 alloggi.

- n. 1 F.O.palo di sostegno antenna TV posto sul tetto, in acciaio zincato a fuoco di diametro tale da resistere ad un vento di 120 Km/h e comunque del diametro non inferiore a 40 mm;
- n. 1 F.O.antenna per la ricezione del 1° canale nazionale;
- n. 1 F.O.antenna per la ricezione del 2° canale nazionale;
- n. 1 F.O.antenna per la ricezione del 3° canale nazionale;
- n. 1 F.O.antenna a larga banda + miscelatore;
- n. 1 F.O.convertitore di frequenza del 3° canale;
- n. 1 F.O.filtro per larga banda;
- n. 1 F.O.amplificatore;
- n. 1 F.O.alimentatore;
- n. 1 F.O.ripartitore di segnali;
- n. 18 F.O. presa TV di tipo induttivo direzionale con accoppiamento tra prese non superiore a 40 db in modo da impedire qualsiasi interferenza provocata dal televisore, compresa quota per le linee in cavo schermato speciale a basso fattore di invecchiamento da porsi nella cucina e nel soggiorno.

Art. 114 - VANI COMUNI

DEPOSITO BICICLETTE:

- n. 2 F.O.punto luce deviato IP55
- n. 2 F.O.corpo illuminante (autoestinguento) IP54 con lampada ad incandescenza da 60 W.

INGRESSO ESTERNO SCALE E PORTICO:

- n. 12 F.O. punto luce a relè con pulsante IP55 in cavo FG5 R/4 della sez. 2 (1x1,5) mm² posto entro tubo PVC rigido serie pesante;
- n. 12 F.O. corpo illuminante (autoestinguento) IP54 con lampada ad incandescenza da 60W.

GIARDINO E AREA CORTILIZIA:

- n. 4 F.O.punto luce interrotto IP55 in cavo G5R/4 c.s.d.;
- n. 4 F.O.lampione per esterno con diffusore acrilico su palo resina , completo di lampada fluorescente 18W;
- n. 8 plafoniere con lampade da 60 W.

SALA MACCHINE:

n. 2 F.O.punto luce IP55;

n. 2 F.O.corpo illuminante (autoestinguente) IP 54 con lampade ad incandescenza da 60W.

Art. 115 - IMPIANTO DI PORTIERE ELETTRICO

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad un alloggio unifamiliare o ad una porzione condominiale per un massimo di n° 6 alloggi.

n. 1 F.O.targa luminosa ad un pulsante art. 2100/1

n. 1 F.O.posto esterno art. 130

n. 1 F.O.alimentatore art. 831

n. 6 F.O.citofono da parete art. 941

n. 6 F.O.punto citofonico di collegamento fra cucina ed autorimessa (solo predisposizione).

Art. 116 - IMPIANTO TELEFONICO

Detto impianto riguarda la distribuzione all'interno dell'edificio del servizio telefonico da effettuarsi a cura del costruttore e dovrà essere composto come segue:

- tubazione per il raccordo dell'edificio alla rete telefonica esterna;
- nicchia per terminali della rete telefonica esterna;
- tubi montanti e cassette di derivazione (tali tubi devono essere in PVC pesante di diametro minimo 20 mm).

OPERE VARIE

Art. 117 - CASSETTE POSTALI

Le cassette della posta, una per ogni alloggio, saranno poste lungo la recinzione del tipo in alluminio anodizzato da incassare nel getto; gli sportellini saranno sempre in alluminio a bilico, serrature a cilindro, numeri in rilievo autoadesivi in alluminio, targhette portanome in prystal (altezza cm 28, larghezza cm 18 e profondità cm. 13).

Art. 118 - LUCERNARI

Sono previsti lucernari apribili nel sottotetto , delle dimensioni di cm 55x98 o cm 78x98, completi di ogni accessorio per la perfetta tenuta agli agenti atmosferici.

Art. 119 - SCALE DI ACCESSO SOTTOTETTO

Per accedere al sottotetto sono previste scalette in legno di faggio con pedata spessore cm. 5 eseguite come da progetto, compreso ringhiere e parapetto dello stesso materiale.

Art. 120 - ASCENSORI

Fornitura e posa in opera di ascensori di tipo oleodinamico automatico con portata Kg. 480/6 persone, a 4 fermate con manovra automatica e macchinario posto in basso adiacente al vano corsa completo di comandi e attacchi elettrici, con cabina con parete frontale in skinplate "N4" grigio scuro pareti laterali e di fondo in skinplate. Dimensioni cabina 950 largh. 1300 prof. 2200 alt., avente illuminazione a soffitto tipo semidiffusa con lampade fluorescenti; pavimento fisso ricoperto in linoleum; soffitto in laminato bianco.

Fotocellula a raggi infrarossi per controllo chiusura porte.

Porte automatiche a due ante in lamiera, complete di meccanismi soglie e portali rivestite in skinplate.

Pannello di servizio di comando e di segnalazione in cabina, pulsanti di ALT e ALLARME, con segnalazione ai piani di indicazione occupato e pulsantiere incorporate nel montante laterale del controtelaio, composte da un pulsante di chiamata con segnalazione occupato.

Sono a carico della Ditta Appaltatrice tutti gli oneri inerenti al collaudo dell'impianto ed al primo anno di esercizio dello stesso.

L'intero impianto dovrà essere a norma Legge 13/89 "superamento barriere architettoniche".

Art. 121 - REQUISITI ACUSTICI

L'edificio dovrà rispettare i requisiti acustici di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05.12.1997.

Art. 122 -LINEE VITA

E' prevista l'installazione di "linee vita" per la protezione contro le cadute dall'alto sulle coperture e sulle facciate vetrate continue, ai sensi della DGR n. 699 del 15.06.2015.

ALLEGATO G

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE PER FABBRICATI DESTINATI A SERVIZI PRIVATI

OPERE MURARIE

Art. 1 - Scavo di sbancamento da eseguirsi in terreno di qualsiasi natura e consistenza, esclusa roccia, per la formazione della fondazione a platea, tenendo conto delle quote e dimensioni di progetto. Il terreno di risulta sarà in parte sistemato sul posto e l'eccedente portato alla discarica pubblica.

Art. 2 - Scavo a sezione obbligata da eseguirsi in terreno di qualsiasi natura e consistenza, esclusa roccia, per la formazione delle fondazioni continue, tenendo conto delle quote e dimensioni di progetto. Il terreno di risulta sarà in parte sistemato sul posto e l'eccedente portato alla discarica pubblica. Sono comprese pure le occorrenti sbadacchiature e le eventuali armature dello scavo.

Art. 3 - Vespaio in ghiaia lavata a granulometria variabile sotto il massetto del piano terra.

Art. 4 - Massetto in calcestruzzo avente resistenza cubica $R'_{ck} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$ avente spessore minimo di cm 10, compresa rete elettrosaldata a maglie incrociate 15x15 del ϕ 6.

Art. 5 - Magrone di fondazione da eseguirsi con calcestruzzo dosato a q.li 1,5 di cemento sia alla platea, sia alle fondazioni continue, dello spessore minimo di cm 10.

Art. 6 - Riempimento della fondazione a platea con calcestruzzo avente una resistenza cubica $R'_{cK} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, additivato con prodotto tipo Fluicall 250 e confezionato con tre o più pezzature di inerti in modo da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata, compreso l'onere di eventuali casserature a perdere e armatura metallica come da calcoli.

Art. 7 - Riempimento della fondazione continua con calcestruzzo avente una resistenza cubica $R'_{cK} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, confezionato con tre o più pezzature di inerti in modo da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata, compreso l'onere di eventuali casserature a perdere e armatura metallica come da calcoli.

Art. 8 - Muratura della cantina fino al primo solaio da eseguirsi in conglomerato cementizio avente una resistenza cubica $R'_{cK} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, additivato con prodotto tipo Fluicall 250, compreso l'onere della casseratura con pannelli e armatura metallica come da calcoli.

Art. 9 - Muratura interna cantina per le parti indicate nei calcoli strutturali e vani ascensori da eseguirsi in conglomerato cementizio avente una resistenza cubica $R'_{cK} \geq 250 \text{ Kg/cm}^2$, compreso l'onere della casseratura con pannelli e armatura metallica come da calcoli.

Art. 10 - Giunto Waterstop in gomma butile e bentonite fra platea di fondazione e la muratura perimetrale della cantina, installato a perfetta regola d'arte come da schede tecniche della ditta fornitrice.

Art. 11 - Impermeabilizzazione delle murature in C.A. contro terra con due o più strati di cemento osmotico dato in opera come da indicazioni della ditta produttrice.

Art. 12 - Ferro tondo ϕ 10 ogni 25 cm per ancoraggio marciapiede al perimetro della costruzione.

Art. 13 - Fornitura e posa in opera di cartone bitumato con fibra incorporata dello spessore di mm 4 allo spicco delle murature di tamponamento al piano terra e delle pareti del piano interrato.

Art. 14 - Bocche di lupo in calcestruzzo spessore cm 15 compreso armatura metallica, l'onere della cassetta e griglia di finitura in ferro zincato.

Art. 15 - Formazione delle opere in C.A. come da calcoli strutturali, per la realizzazione di pilastri, travi, cordoli, solette, rampe scale, compresa la formazione di gradini grezzi, balconi, mensole, cornici di gronda e tutte le altre opere in C.A., compreso ferro tondo di armatura come da calcoli e prescrizioni fornite dalla D.L.. La resistenza R'cK del calcestruzzo a 28 gg. dal getto dovrà essere $\geq 300 \text{ Kg/cm}^2$. Per i pilastri, balconi e cornici di gronda da realizzare a "faccia a vista" verranno utilizzate tavole piallate. Tutti gli oggetti saranno muniti di appositi gocciolatoi.

Art. 16 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento da eseguirsi con blocco leggero forato in laterizio alveolato da due teste, da porsi in opera con malta bastarda a perfetto filo e a piombo, compreso l'onere per architravi, tracce, imposte per gli infissi, nicchie radiatori e stuccatura esterna di preparazione per l'isolamento a cappotto, se previsto.

Art. 17 - Muratura perimetrale esterna di tamponamento a "faccia a vista" da realizzarsi a "cassetta" mediante:

a) una parete esterna in mattoni di laterizio da una testa, sabbiati o rullati, legati con malta bastarda a perfetto filo e a piombo, compresa la stuccatura, la stilatura e sfondatura dei giunti, rinzaffo in cemento sulla faccia interna da cm 2;

b) lastra rigida di resina polistirenica espansa estrusa dello spessore di cm 4 applicata sul paramento esterno mediante adesivo, steso sulla faccia non rivestita dei pannelli isolanti; dovrà altresì essere assicurata la sigillatura dei giunti orizzontali e verticali dei pannelli isolanti mediante nastro adesivo plastificato della larghezza di cm 6;

c) parete interna in blocchetti forati di laterizio delle dimensioni di cm 25x25x8, da porre in opera con malta cementizia a q.li 2 di cemento 325.

Art. 18 - Rinterro a ridosso delle murature di trincea perimetrale, da eseguirsi con materiale sciolto (sabbia o simile) sino al piano del terreno naturale.

Art. 19 - Parapetti dei balconi e dell'eventuale lastrico solare da eseguirsi in cemento armato da lasciare a "faccia a vista" con calcestruzzo avente resistenza cubica R'cK $\geq 300 \text{ Kg/cm}^2$ dello spessore minimo di cm 10, compreso armatura metallica, l'onere della cassetta con tavole piallate e rifinitura con applicazione di idrorepellente.

Art. 20 - Coprimuretto in elementi prefabbricati in cemento-resina o in cotto.

SOLAI - SOFFITTI - TETTO

Art. 21 - Solai in laterizio e C.A. del tipo travetti e pignatte o a pannello prefabbricato con sovrastante rete elettrosaldata e soletta di cm 4 gettata in opera con calcestruzzo dosato a q.li 3,50 di

cemento 425 per m³ 0,800 di ghiaietto e m³ 0,400 di sabbia e avente resistenza cubica R'cK ≥ 300 Kg/cm², compreso il ferro Fe B 44 K risultante dai calcoli e l'onere per la formazione di rinforzi in corrispondenza dei tramezzi, fori per il fissaggio di tubazioni, canne fumarie, ecc..

Art. 22 - Solai di tipo “Bausta” preintonacati fra il piano scantinato e terreno ed eventualmente delle falde inclinate della copertura.

Art. 23 - Realizzazione di vani per lucernari al tetto aventi dimensioni come da progetto architettonico, con cordolo perimetrale in cemento armato, direttamente ancorato ai travetti del solaio.

Art. 24 - Mantellato di copertura realizzato con tegole in laterizio di tipo “portoghese”.

Art. 25 - Isolamento della copertura realizzato con pannelli in polistirene o similare da cm 4 con sovrastante caldana in cemento da cm 4 con interposta rete metallica φ 4 a maglie incrociate da cm 20x20.

Art. 26 - Impermeabilizzazione del manto di copertura (sottocoppo) realizzata mediante guaina bituminosa armata al poliestere con finitura superiore ardesiata.

Art. 27 - Isolamento ed impermeabilizzazione del solaio praticabile di copertura e degli eventuali i locali tecnici ivi realizzati eseguito come di seguito riportato:

- strato di decompressione, costituito da una membrana bituminosa armata con velo di vetro tipo BITUVIDER o similare, munita di fori da cm 2 di diametro (circa 115 fori al m²) e dello spessore non inferiore a mm 2, posato in opera mediante spalmatura di bitume ossidato (minimo 2 Kg/m²) applicato a caldo, previo trattamento con primer bituminoso;
- barriera al vapore, costituita da una membrana bituminosa armata con lamina di alluminio dello spessore di 6/10 mm allo scopo di controllare il fenomeno della condensa ed evitare che questo si verifichi a livello dello strato isolante;
- coibentazione costituita da lastre dello spessore di cm 6 e di tipo non comprimibile per non arrecare danni al rivestimento impermeabile, compresa sigillatura dei giunti;
- schermo di scorrimento, costituito da una membrana feltrante in polietilene e propilene posato a secco;
- impermeabilizzazione a doppio strato, costituita da membrane bituminose sfalsanti, di peso non inferiore a 4 Kg/m² con sovrapposizione dei giunti di almeno 8 cm;
- strato di separazione, costituito da fogli di polietilene dello spessore minimo di mm 0,2, posata a secco con sovrapposizione minima di 20 cm;
- strato di allettamento, costituito da sabbia silicea sciolta su massetto in calcestruzzo;
- pavimentazione, costituita da quadrotti in cemento armato antiscivolo delle dimensioni di cm 40x40x5;
- accessori vari quali: torrini di aerazione, bocchettoni di scarico acque, profili di coronamento e di collegamento, fogli angolari, manicotti e strisce di collegamento, nastri di copertura, e di giunzione,

sigillature, giunti di dilatazione da riempirsi con prodotto plastico o elastomerico ed ogni altro materiale od intervento necessario per garantire la rispondenza funzionale del manto di copertura.

Art. 28 - Murature di divisione fra le unità immobiliari contigue da eseguirsi con doppia parete, di cui una in blocchetti di laterizio forato dello spessore di cm 8 e l'altra in bimattone pesante spessore cm 12, rinzaffato al grezzo con interposto vuoto per isolamento acustico dello spessore di cm 5.

Art. 29 - Tramezzi interni da eseguirsi in blocchetti forati di laterizio da cm 25x25x8, da porre in opera con malta cementizia a q. li 2,00 di cemento 325 su strato di ERACLIT da cm 4.

Art. 30 - Impermeabilizzazione dei pavimenti dei bagni, dei balconi e del perimetro del cornicione per una larghezza di cm. 150 con guaina ai poliesteri spessore mm 3 saldata a caldo su primer bituminoso; nella cunetta dei cornicioni dovrà essere doppia e dotata di opportuni bocchettoni di attacco ai pluviali.

Art. 31 - Isolamento termo-acustico dei solai agibili da eseguirsi con ISOCAL 500 dello spessore di cm 10 e sovrastante materassino , dello spessore di mm 4, posto in opera con giunti perfettamente sormontati, bloccati con nastro adesivo e con adeguati risvolti alle pareti.

Art. 32 - Isolamento termico delle murature esterne a "cappotto" da realizzarsi mediante l'impiego di pannelli rigidi di polistirene estrusi tipo ignifugo, $D = 30 \text{ kg/m}^3$ in lastre da 1250 x 600 - spessore 40 mm, stuccati ed intonacati in opera, ancorati sulla faccia esterna delle pareti perimetrali verticali ed orizzontali; l'ancoraggio dei pannelli sarà realizzato mediante l'utilizzo di una malta plastico-cementizia e di tasselli plastici.

I pannelli saranno dimensionalmente stabili alle variazioni sia di temperatura che di umidità relativa e saranno rivestiti in opera con una malta plastico-cementizia in cui verrà annegata una rete in filato di vetro trattata con appretto acrilico.

Sulla malta asciugata verrà applicata, previa stesura di una mano di fondo, uno strato continuo di intonaco plastico a base di materiali inerti e resine sintetiche tipo spatolato (colore a scelta della D.L.); il sistema malta-collante intonaco di finitura, avrà una sufficiente permeabilità al vapore.

Ove l'isolamento parta da posizioni non in appoggio sarà posato un particolare profilo a Z in alluminio preverniciato.

I giunti di base saranno opportunamente sigillati con resine siliconiche e gli angoli saranno rinforzati con profilati metallici.

Art. 33 - Controsoffitto del tipo chiuso, costituito da doghe lamellari cieche in alluminio anodizzato preverniciato, spessore mm 0,5, posto in opera a mezzo di omega in acciaio zincato fissati con appositi chiodi ad espansione all'intradosso del solaio. Ai bordi sarà sistemato un apposito profilo angolare in alluminio anodizzato preverniciato, opportunamente fissato alle pareti ed al controsoffitto.

Fra l'intradosso del solaio ed il controsoffitto sarà posto in opera, quale isolamento termico, ed acustico, un pannello isolante in fibra di vetro trattata, tipo pannello parete dello spessore di cm 5.

Art. 34 - Intonaco per interni al civile escluso gesso, del tipo premiscelato di 1^a qualità dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito a fratazzo fine con strato superficiale di grassello di calce bianca tirato a feltro, per tutti i vani, ad esclusione delle pareti in calcestruzzo a vista, delle cantine, dei solai con fondello in C.A. vibrato o preintonacati.

Art. 35 - Intonaco per esterni del tipo civile con malta bastarda di calce e cemento o del tipo premiscelato, dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito a fratazzo fine, per tutte le parti non interessate dall'isolamento a cappotto.

Art. 36 - Gettata di sottofondo dello spessore di cm 5 per la formazione di solette di posa dei pavimenti in ceramica da eseguirsi in conglomerato cementizio misto a polistirolo, tirato a staggia e fratazzo.

Art. 37 - Pavimentazione esterna per camminamenti e marciapiedi in mattonelle cementizie tipo "betonella" a scelta della D.L., in opera su massetto in calcestruzzo dello spessore di cm 15, con interposta rete elettrosaldata ϕ 5 200x200, su ghiaia costipata dello spessore finito cm 30.

Art. 38 - Cordonetto perimetrale di contenimento marciapiede e camminamento in cemento prefabbricato 6x20x100 cm, su fondazione in calcestruzzo.

Art. 39 - Canne fumarie per caldaie del riscaldamento in acciaio, complete di paretine in laterizio ed isolamento termico, il tutto a norme UNI.

Art. 40 - Canne di ventilazione per bagni ciechi in tubo di cloruro di polivinile UNI 301, sezione ϕ 125, portate al tetto in appositi comignoli in cotto. Ogni ambiente dovrà avere canna e comignolo autonomo fino al tetto.

Art. 41 - Comignoli per canne fumarie, in elementi prefabbricati da porre direttamente sulla bocca della canna oltre il tetto, completi di conversa dello stesso tipo o a scelta della D.L..

Art. 42 - Le canne di ventilazione degli scarichi dovranno sfociare sul tetto in adeguati comignoli

RETE DI FOGNATURA A CANALIZZAZIONE VARIA

Art. 43 - Tubazione in P.V.C. UNI 302 coi diametri del progetto esecutivo e le disposizioni della D.L., compresi pezzi speciali, giunti, braghe, curve, gomiti, saldature, ecc. per canalizzazioni verticali, rete di fognatura per acque nere e bianche interne al fabbricato ed esalatori, compresi altresì collari, staffe e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

a) tubi ϕ 60 per esalatori del sifone Firenze e di ogni colonna water;

b) tubi ϕ 100 per scarichi bagni;

c) tubi ϕ 125 per raccordi orizzontali.

Art. 44 - Tubazione in P.V.C. UNI 302 per raccordi orizzontali di fognature acque nere, in opera compreso scavo, rinterro, letto dello spessore di cm 10, rinfiacco e cappa in CLS, da eseguire sino alla pubblica fognatura.

Art. 45 - Tubazione in P.V.C. UNI 301 per fognature acque bianche, in opera compreso scavo, letto dello spessore di cm 10, rinfiacco e cappa in CLS, rinterro, sigillatura e stuccatura giunti, da eseguire sino alla pubblica fognatura.

Art. 46 - Pozzetti prefabbricati ispezionabili in cemento vibrato, compreso scavo, rinterro, sigillatura dei giunti con malta di cemento, letto in CLS dosato a q.li 3,00 di cemento 325 ed e completi di chiusini portanti, in particolare:

- a) a caditoia per cortile, dimensioni 40x40xh, completi di tubazione di collegamento alla fognatura;
- b) a sifone per tubi pluviali e per ispezioni acque nere, ecc., dimensioni 30x30xh;
- c) a sifone semplice per collegamenti acque bianche, dimensioni 50x50xh;
- d) pozzetto di ispezione terminale acque bianche, dimensioni 60x60xh con idonea decantazione;
- e) pozzetto di contenimento sifone "Firenze", dimensioni 80x80xh;
- f) canalette raccolta acque bianche per rampe garage e passi carrai, complete di griglia in ferro zincato;
- g) pozzetto per alloggiamento idranti esterni, dimensioni 40x40x40, con chiusini apribili in lamiera zincata striata.

OPERE DA MARMISTA E PIETRA NATURALE ED ARTIFICIALE PER PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Art. 47 - Pavimenti degli ingressi principali e pianerottoli delle scale in lastre di marmo trani o similare da cm. 2, compreso il letto in malta cementizia, levigate e lucidate, in opera secondo particolari esecutivi forniti dalla D.L..

Art. 48 - Lastre di marmo trani o similare per i gradini dello spessore di cm. 3 per le pedate e di cm. 2 per le alzate, in opera su soletta in C.A. con malta cementizia, levigate e lucidate, in opera come da particolari esecutivi forniti dalla D.L..

Art. 49 - Battiscopa pianerottoli e scale a scivolo lineare in marmo trani o similare levigato dello spessore di cm 1.

Art. 50 - Pavimentazione portico esterno in mattonelle di Klinker antigelivo antisdruciuolo a scelta della D.L., in opera su sottofondo di malta cementizia, posato con fuga e completo di bordo terminale lato marciapiede.

Art. 51 - Battiscopa al portico per l'intero perimetro in Klinker come il pavimento.

Art. 52 - Pavimenti dei locali principali per lo svolgimento dell'attività, corridoi, bagni, e ripostigli al piano, in monocottura o ceramica di 1^a scelta assoluta con resistenza grado 3 PEI, in opera su sottofondo di malta cementizia

Art. 53 - Battiscopa in legno Mogano o Rovere di Slavonia, dell'altezza minima cm. 7 e dello spessore di cm. 1, in tutti i vani abitabili, all'infuori di quelli piastrellati.

Art. 54 - Pavimento per balconi, piano scantinato e autorimesse in gres marmorizzato antigelivo di 1^a scelta commerciale 10x20, in opera su sottofondo di malta cementizia

Art. 55 - Battiscopa ai balconi per l'intero perimetro, al piano scantinato e alle autorimesse da eseguirsi mediante posa di una fila di mattonelle in gres come il pavimento.

Art. 56 - Pavimento nella corsia carrabile al piano interrato in calcestruzzo dosato a q.li 4,50 di cemento tipo 325, di spessore minimo di cm 15, con interposta rete di acciaio elettrosaldato del \varnothing 6 a maglie incrociate da cm 20x20 e spolvero superficiale con quarzo sferoidale (Kg 5,5 al m²) compreso giunti di dilatazione ogni m 3.

Art. 57 - Pavimento rampa di accesso al piano interrato in calcestruzzo dosato a q.li 4,50 di cemento tipo 325, di spessore minimo di cm 15, con interposta rete di acciaio elettrosaldato del \varnothing 6 a maglie incrociate da cm 20x20 e spolvero superficiale con quarzo sferoidale (Kg 5,5 al m²) compreso giunti di dilatazione ogni m 3, rigata a spina di pesce e con il fondo antisdrucchiolevole.

Art. 58 - Rivestimenti servizi igienici, laboratori ed ambulatori in piastrelle di ceramica di 1^a scelta assoluta 20x20

a) servizi igienici h = m 2,20 circa;

b) laboratori e ambulatori h = m 2,00 circa.

Art. 59 - Soglie esterne in marmo trani o similare dello spessore di cm 3, levigate e lucidate, complete di battuta.

Art. 60 - Banchine alle finestre in marmo rani o similare, dello spessore di cm 4, levigate e lucidate, complete di gocciolatoio esterno e righetta per il fissaggio dell'infisso.

Art. 61 - Beccucci per scolo acque balconi, del tipo prefabbricato in marmo resina.

OPERE DA LATTONIERE

Art. 62a - Grondaie in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm e sviluppo cm. 50, fissata alla struttura con tasselli di nylon e relativa vite in acciaio, complete di staffe, tiranti e guarnizioni di tenuta.

Art. 62 - Tubi pluviali in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm, \varnothing 100, in opera con collari ogni m 2.

Art. 63 - Terminali in lamiera di rame di doppio spessore, dell'altezza di ml. 1, con attacco al pozzetto sottostante.

Art. 64 - Copertina e coprigiunti tecnici in lamiera di rame dello spessore di 5/10 mm.

OPERE DA FABBRO

Art. 65 - Inferriate per finestre al piano terra in ferro trafilato zincato a caldo, di varie sezioni come da particolari, in opera con graffe saldate.

Art. 66 - Ringhiere per scale e parapetti balconi e terrazzi in ferro trafilato di varie sezioni come da particolari forniti dalla D.L., in opera con due mani di minio e due di smalto.

Art. 67 - Griglie di aerazione cantine con profilo in ferro zincato a caldo adatte per pesi carrabili.

Art. 68 - Finestre cantine in ferro trafilato zincato come da particolari costruttivi forniti dalla D.L., complete di vetri, fermavetri, cerniere e maniglie di chiusura.

Art. 69 - Sportelli per chiusura vani contatori e simili, in lamiera da 10/10 su robusta intelaiatura in ferro di profilati estrusi con cerniera e maniglia, serratura ad innesto quadro, montata su controtelaio in ferro, in opera con due mani di minio e due di vernice ad olio.

Art. 70 - Porte di chiusura ripostigli e vani caldaie in lamiera metallica zincata, dotate di griglie di ventilazione e complete di cerniere, ferramenta, telaio e controtelaio.

Art. 71 - Porte di comunicazione fra cantine ed autorimesse del tipo "antincendio", costituite da un'anta in lamiera di acciaio tamburato pressosaldata e zincato, dello spessore non inferiore a 10/10 di mm, coibentata con materiali isolanti e completa di controtelaio, telaio a forma di "Z" in acciaio zincato dello spessore non inferiore a 25/10 di mm e complete di guarnizioni termoespandenti ed antifumo, serratura protetta con lana ceramica, maniglia su entrambi i lati, due cerniere a tre ali delle quali almeno una munita di molla per l'autochiusura, serratura tipo Yale e verniciatura con due mani di smalto; le porte dovranno avere le caratteristiche di capacità di resistenza alle relative prove REI-120.

Art. 72 - Portoni garages di tipo basculanti, su supporto di telaio di profilati estrusi, muniti di tutto il corredo per un funzionamento silenzioso, in opera con due mani di minio e due mani di vernice ad olio, completi di maniglie interne ed esterne e chiusura tipo Yale; il sistema di bilanciamento sarà con contrappesi in ghisa, carrucole superiori, funi di acciaio e quant'altro necessario.

Art. 73 - Portoncini ingresso comune e vetrine negozi in profilati estrusi di alluminio anodizzato elettrocolorato completi di controtelaio, telaio, cristallo brunito antisfondamento dello spessore di mm 11, serratura elettrica, chiusura e chiudiporta automatico.

Art. 74 - Infissi per vani scala e depositi comuni, in alluminio elettrocolorato, completi di vetri doppi per il vano scala e vetri Visarm 9 - 10 per i depositi comuni, muniti di aperture ad ante come da particolari costruttivi forniti dalla D.L..

Art. 75 - Cannello carrabile e pedonale in profili di ferro zincato a caldo come da particolari forniti dalla D.L., in opera, completi di ferramenta, chiusure tipo Yale e apriporta elettrico il pedonale.

OPERE DA FALEGNAME

Art. 76 - Infissi a vetri costruiti in legno pino di Svezia mordenzato, rifinito a resine, costituiti da telaio fisso con incorporata la guida per avvolgibili, parti mobili apribili ad anta su cerniera, completi degli accessori necessari al buon funzionamento e guarnizione di tenuta.

Gli infissi saranno completi di cassonetto coprirullo interno in legno pino di Svezia, tapparelle in P.V.C. antigrandine ad agganciamento continuo del tipo pesante, cinghia e scatola di raccoglimento e vetrocamera 4-9-4.

Art. 77 - Porte interne alle unità immobiliari, costituite da pannello tamburato da ambo i lati con faesite o simili e rivestito con impellicciatura in noce Tanganika e complete di quanto segue:

- struttura interna a nido d'ape composta di materiale inerte che ne garantisce la indeformabilità, con battute di contorno in legno noce Tanganika, dello spessore complessivo mm 45;
- cassonetto in legno noce Tanganika di spessore mm 25, mostre e contromostre sagomate della sezione minima di mm 55x15 in legno noce Tanganika;
- finitura al poliestere opaco, serratura Patent o similare φ 8, n. 3 cerniere tipo Anuba o similare in acciaio e maniglia tipo Hope in alluminio anodizzato bronzato o similare;
- le porte saranno montate su cassematte in legno di abete, corredate di zanche di ancoraggio, distanziatori e angolari.

Art. 78 - Portoncini di ingresso alle unità immobiliari destinate ad ufficio, del tipo "blindato" di sicurezza, completi di quanto segue:

- telaio portante in acciaio profilato con guarnizione in gomma, controtelaio in acciaio verniciato con n° 6 zanche di ancoraggio;
- profilo perimetrale dell'anta in acciaio sagomato;
- lamiera di protezione antisfondamento irrigidita all'interno con appositi profili;
- facciate esterne rivestite da pannelli in noce Tanganika dello spessore di mm 7;
- n° 12 punti di chiusura, n° 2 cerniere in acciaio montate su cuscinetti a sfera e n° 3 rostri parastrappi in metallo;
- cassonetto e coprifili in legno noce Tanganika;
- imbottitura interna con materiale termofono assorbente ed incombustibile;
- serratura di sicurezza a triplice chiusura, maniglia in alluminio anodizzato bronzato o similare, spioncino grand'angolare e piastra in acciaio al manganese antistrappo sulla serratura.

Art. 79 - Corrimano per il parapetto della scala in legno noce Tanganika, montato con viti d'ottone e lucidato ai poliesteri.

OPERE DA VERNICIATORE E DECORATORE

Art. 80 - Tinteggiatura interna a supertempera antimuffa data a due mani, previa preparazione del sottofondo ed eventuale isolante.

Art. 81 - Tinteggiatura esterna, per tutte le parti non interessate dall'isolamento a cappotto in pasta colorata di resine epossidiche e quarzo, spatolato o graffiato, previa preparazione del sottofondo.

Art. 82 - Verniciature di tutte le opere in legno, ferro e lamiera non altrimenti specificate, mediante preparazione con carteggiatura, due mani di minio e due di vernice ad olio o smalto a scelta della D.L..

Art. 83 - Tinteggiatura pareti vano scala con tinta lavabile a buccia d'arancia sino ad un'altezza di m 2,00, mentre le parti superiori ed i soffitti saranno trattati a due mani di supertempera.

Art. 84 - Tinteggiatura vani cantina e piano interrato con due mani di calce spenta additivata.

RECINZIONE E DELIMITAZIONE

Art. 85 - Recinzione di delimitazione del lotto nel retro e sui fianchi in muretto di calcestruzzo armato dello spessore di cm 20, su apposita fondazione in calcestruzzo con cordolo di dimensione 30x30 armato, con sovrastante rete metallica plastificata verde.

Art. 86 - Recinzione sul fronte stradale in muretto di calcestruzzo armato dello spessore di cm. 20, su apposita fondazione in calcestruzzo con cordolo di dimensione 30x30 armato, con sovrastante ringhiera metallica zincata, secondo le indicazioni fornite dal Comune di Cesena e dal progetto generale delle opere di urbanizzazione.

Tutti i muretti di recinzione e delimitazione avranno le caratteristiche tecniche ed estetiche di cui ai disegni ed avranno appositi spazi per l'alloggiamento dei contatori ENEL, GAS ed ACQUA.

PAVIMENTAZIONE PER ZONE CARRABILI

Art. 87 - Tutte le pavimentazioni carrabili, come indicate nel disegno architettonico, verranno eseguite come segue:

- a) scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto di contenimento;
- b) riempimento con tufo costipato rullato a strati successivi da cm. 20 di spessore ciascuno, per uno spessore finito di cm. 40 e densità pari al 90%;
- c) massicciata in stabilizzato misto granulometrico 0/25 per uno spessore costipato non inferiore a cm 30 e comunque tale da rispettare le quote di progetto;
- d) sottofondo con ghiaino lavato 0,5-1,0 per posa betonella, per uno spessore medio di cm 4;
- e) fornitura e posa in opera di betonella o prodotto simile, dello spessore di cm 6, del colore a scelta della D.L. e comunque con percentuale colorata non inferiore al 30%;
- f) cordonetto di contenimento in cemento prefabbricato su fondazione in calcestruzzo lungo tutte le parti a contatto col terreno.

SISTEMAZIONE TERRENO CIRCOSTANTE

Art. 88 - Sistemazione a verde del terreno circostante con strato di buon terreno vegetale fino a raggiungere le quote indicate nei disegni e messa a dimora di piante a scelta della D.L..

OPERE MURARIE PER ALLACCIAMENTI

Art. 89 - La ditta appaltatrice dovrà provvedere alle opere murarie per tutti gli allacciamenti dei servizi come acqua, gas, telefono, ENEL, fognie, ecc. che possono essere così riassunte:

a) per l'impianto idrico e gas, pozzetti per l'allacciamento dei contatori generali in muratura con coperchi in lamiera striata, scavi, reinterro, massetto in conglomerato cementizio, ecc.;

b) pozzetti di raccolta generale, prima dell'immissione alla fognatura comunale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro appositi scavi, compreso sottofondo, rinfilanco in conglomerato cementizio, sigillatura e reinterro del terreno;

c) per l'allacciamento elettrico e telefonico sono previste canalizzazioni in P.V.C. \varnothing 150 mm. e pozzetti di derivazione, sia della rete ENEL che di quella TELECOM fino all'interno del fabbricato, compreso scavo sottofondo, rinzafo, sigillatura giunti e successiva costipazione del terreno.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Art. 90 - La distribuzione dell'acqua calda e fredda in ogni unità immobiliare avverrà, partendo dal contatore individuale posto in idonea nicchia, con tubo in polietilene nero PN 16, la parte interrata e in polietilene la restante, completo di raccordi, rubinetti di arresto da incasso a cappuccio cromati di \varnothing 1/2" per sezionare l'acqua calda e fredda nei locali bagno, laboratorio, ambulatorio e garage.

La tubazione per la distribuzione dell'acqua calda dovrà essere isolata con guaina di neoprene espanso reticolato dello spessore di mm 12 per i locali con pavimento rivolto su ambienti non riscaldati e spessore di mm 8 per i restanti appartamenti.

Tutte le tubazioni dell'acqua fredda, non in vista, dovranno essere protette con guaine di isolene avente spessore mm 5.

Per la parte condominiale sono previste tubazioni in polietilene \varnothing 2" per l'allaccio al contatore generale e \varnothing 3/4", per irrigazione del giardino in 4 pozzetti, 2 sul fronte stradale e 2 sul retro.

L'impresa assuntrice dovrà porre la massima cura al fine di evitare il contatto di materiali aggressivi, quali grassello o malta confezionata con sabbia contenente cloruri, con le tubazioni poste sotto traccia o pavimento.

L'impresa dovrà inoltre intonacare le pareti dei locali solo dopo avere adeguatamente protetto le tubazioni con idoneo strato di protezione.

Per gli impianti igienico-sanitari realizzati è prevista la fornitura e la posa in opera dei seguenti materiali:

- lavabi in vetrochina bianca marca “ , completi ognuno di staffe per l'ancoraggio alle pareti, sifone a bottiglia e canotto con rosone in ottone cromato da 1", batteria lavabo con rompigitto, scarico a salterello, gruppo miscelatore , completi di tubi flessibili sottolavello e rosette in ottone cromato;
- bidet in vetrochina , completi ognuno di gruppo miscelatore “ con tappo a salterello, sifone a bottiglia e canotto a vista tappi a vite in ottone cromato per fissaggio a pavimento, tubi flessibili per collegamento e rosette in ottone cromato;
- vasi a sedere in vetrochina bianca completi ognuno di cassetta esterna , gruppo di riempimento e rubinetto di arresto, tappi a vite in bronzo cromato per il fissaggio a pavimento e sedile coperchio in resina sintetica, fissato con viti in ottone cromato;
- soffioni in ottone cromato per doccia, completi ognuno di rubinetto miscelatore “ , supporto snodato per doccia a telefono e di piletta sifoide t, a filo pavimento occorrente per lo scarico della doccia;
- lavelli per i laboratori e gli ambulatori in vetrochina bianca, completi ognuno di staffe per l'ancoraggio alle pareti, sifone a bottiglia e canotto con rosone in ottone cromato da 1" e di rubinetto miscelatore a parete con leva clinica;
- attacchi di irrigazione giardino, completi di rubinetti portagomma;
- pompe di sollevamento acque cantine del tipo a galleggiante, potenza 0,5 HP., da inserire in pozzetti di C.L.S., complete di attacchi idraulici, tubazioni e collegamenti elettrici;
- pilette sifonate in resina plastica da inserire nelle cantine;
- raccorderia, guarnizioni e materiale minuto in genere, per il montaggio delle apparecchiature elencate in precedenza per dare gli impianti completi e funzionanti nel loro insieme e nelle parti che li compongono;
- manodopera da parte di operai specializzati e manovalanza in loro aiuto, per la installazione delle apparecchiature in precedenza elencate.

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Art. 91 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'installazione dovrà osservare tutte le leggi e le norme in materia, nonché quelle vigenti al momento dell'esecuzione.

Gli impianti di distribuzione del gas dovranno essere realizzati osservando scrupolosamente quanto indicato nelle norme vigenti.

Dai gruppi di misura, situati in adeguato armadio metallico e C.A. posto sul limite di proprietà verso la strada, le tubazioni \varnothing 1" e \varnothing 3/4", in acciaio trafilato zincato in parte esterna, si porteranno ad ogni unità immobiliare per la distribuzione del gas ad ogni apparecchio.

Le tubazioni interrate saranno protette esternamente con rivestimento in polietilene e le guarnizioni dovranno essere fatte esclusivamente per saldatura elettrica o autogena, esse potranno essere pure in polietilene, purché del tipo riconosciuto ed accettato dal soggetto gestore del servizio gas.

All'esterno dell'edificio, le tubazioni dovranno essere poste in vista, mentre quelle situate all'interno, in tramezzi forati sottotraccia, nei passaggi delle pareti e sottopavimento, dovranno essere collocate in apposite guaine autoestinguenti o con anima metallica, aperte all'estremità, comunicante con l'esterno e sigillate verso l'interno.

Le tubazioni in vista saranno sostenute con zanche murate, distanziate non più di m 2,50 e collocate ben diritte e in squadra.

In ogni unità immobiliare dovrà essere installato un rubinetto per gas \varnothing 3/4" occorrente per l'intercettazione della caldaia e un rubinetto \varnothing 1/2" completo di attacco portagomma e rosetta da installarsi in ogni cucina.

Nel locale in cui verrà installata la caldaia, dovranno essere praticate, nel muro esterno, due aperture di ventilazione, poste a filo soffitto e filo pavimento, avente una sezione libera superiore a 150 cm² ciascuna e protette da griglie in P.V.C. del tipo antipioggia.

L'impianto dovrà essere completo di mensole di sostegno, raccordi, guarnizioni, curve, manicotti e quanto altro per risultare completo e funzionante nel suo insieme e nelle singole parti che lo compongono.

IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO A GAS DI RETE

Art. 92 - MATERIALI ED APPARECCHIATURE OCCORRENTI

Dovranno essere installati impianti indipendenti a gas di rete, a distribuzione orizzontale in rame con collettore posto al piano dello alloggio e collegato alla caldaia con tubi di rame ricotto \varnothing 22 e \varnothing 28.

Per la realizzazione di detti impianti è richiesta la fornitura e posa in opera dei seguenti materiali:

a) caldaie murali ad alto rendimento stagne con tiraggio forzato, con produzione di acqua calda sanitaria, adatte a funzionare a gas metano, ciascuna completa di bollitore acqua calda sanitaria, bruciatore atmosferico, elettropompa di circolazione a tre velocità, vaso di espansione chiuso, organi di regolazione, controllo, sicurezza e valvola deviatrice elettrica e vaso di espansione acqua sanitaria;

b) serie complete di accessori per caldaia comprensive di raccordo canna fumaria in lamiera smaltata a forte spessore ed allacciamenti alla rete idrica e gas;

c) corpi scaldanti costituiti da radiatori ad elementi in ghisa del tipo a piastra, disposti come dal progetto esecutivo fornito dalla D.L.; i radiatori, completi di tappi, dovranno essere verniciati con due mani di cementite e successivamente rifiniti con due mani di smalto del colore prescritto dalla D.L.; si precisa che l'emissione termica dei corpi scaldanti sarà quella dichiarata dal costruttore a mezzo di regolare certificato di prova, conforme alle disposizioni della Legge 30.04.76 n. 373 e Legge n. 10 del 09/01/91;

- d) mensole in lamiera di acciaio, sagomata per il sostegno dei radiatori e complete di antiruggine e di verniciatura;
- e) valvole a squadro in bronzo cromato \varnothing 1/2" e 3/8", con volantino, occorrenti per la intercettazione mandata dei corpi scaldanti, predisposte per il bulbo termostatico;
- f) detentori a squadro, in bronzo cromato con cappuccio, occorrenti per la intercettazione del ritorno dai singoli corpi scaldanti, nei diametri \varnothing 3/8" e 1/2";
- g) rosette in ottone cromato o resina plastica, da porsi all'uscita delle tubazioni in rame dalla muratura;
- h) valvoline manuali per lo scarico aria dai radiatori, del tipo a volantino in resina plastica;
- i) collettori complanari in rame, ditta "Caleffi" o "Giacomini", completi di valvole di regolazione e di intercettazione \varnothing 3/4" e di pezzi di raccordo;
- l) cassette di ispezione per collettori Modul con sportello in lamiera verniciata, con chiusura a viti, da incassare nella muratura, del tipo 828 M "Cazzaniga" o "Caleffi";
- m) termostati ambiente ad alta sensibilità $\pm 0,5$ °C, da installare nel locale principale o dove prescritto dalla D.L. (h. dal pavimento circa m 1,50) per il controllo della temperatura ambiente mediante il collegamento alla caldaia;
- n) tubazioni in rame precotto in rotoli, spessore 10/10 di mm del \varnothing 10 - \varnothing 12 - \varnothing 14 o \varnothing 16 occorrenti per la formazione dei circuiti secondari di collegamento dei collettori ad ogni gruppo scaldante;
- o) isolamento delle tubazioni in rame mediante l'utilizzo di guaine di neoprene espanso avente un coefficiente di conducibilità termica pari a 0,0287 kcal/h °C m tipo "ISOFLEX" in spessori di mm 6÷9;
- p) tubazioni in rame ricotto, serie pesante \varnothing 22 o \varnothing 28 occorrenti per il collegamento caldaia-collettore, completi di attacchi speciali di raccordo e di isolamento termico con guaine di ISOFLEX spessore mm 12;
- q) rubinetti di scarico \varnothing 1/4" a maschio in bronzo.
- r) valvole di scarico aria manuali da installare in testa ai collettori, complete di barilotti di raccolta aria.

Art. 93 - TEMPERATURE BASE DI CALCOLO

Gli impianti sono stati calcolati per le seguenti condizioni normali di funzionamento:

- temperatura esterna minima prevista - 5°C
- temperatura ambiente + 20°C

- temperatura dell'acqua di ingresso delle condutture di mandata + 80°C
- ricambio naturale dell'aria secondo norme UNI
- temperatura dell'acqua di uscita dalle condutture di ritorno+ 65°C

Art. 94 - VERIFICA E PROVE PRELIMINARI DEGLI IMPIANTI

Durante l'esecuzione dei lavori si devono effettuare le verifiche e le prove preliminari di cui appresso:

- a) verifica preliminare;
- b) una prova idraulica
- c) prova preliminare di circolazione.

IMPIANTI ELETTRICI

ELENCO DELLE OPERE DA ESEGUIRE - NORME - MATERIALI INERENTI GLI IMMOBILI

Art. 95 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la fornitura in opera di tutti i materiali per la realizzazione degli impianti elettrici come indicato agli art. successivi.

Le quantità e gli elementi costitutivi degli impianti risultano nella successiva “Descrizione tecnica degli impianti”.

Art. 96 - ELENCO DELLE OPERE DA ESEGUIRE

- QUADRETTI DI UNITÀ IMMOBILIARE
- ALIMENTAZIONI GENERALI
- IMPIANTI LUCE F.E.M. (immobili)
- IMPIANTI DI SUONERIA D'INGRESSO E CHIAMATE INTERNE
- IMPIANTI TELECOM (interno immobili)

Art. 97 - OSSERVAZIONI, DISPOSIZIONI, NORME DI LEGGE, REGOLAMENTI

Tutte le opere dovranno essere eseguite a "regola d'arte" (Legge n° 186 del 01.03.1968) in conformità alle prescrizioni del presente Capitolato e a quelle che all'atto esecutivo verranno impartite dalla D.L..

L'impresa si dovrà attenere scrupolosamente alle prescrizioni della Legge n° 791 del 18.10.1977 e successivi aggiornamenti.

Tutti i materiali e le apparecchiature elettriche dovranno essere provvisti di adatta certificazione di sicurezza; per i materiali nazionali necessita la certificazione dell'Istituto Nazionale Italiano di Qualità (I.M.Q.).

Per quanto concerne le norme tecniche di esecuzione impianti, dovranno essere scrupolosamente osservate, oltre alle Leggi citate, le raccomandazioni e le norme emanate dal Comitato Elettronico Italiano (C.E.I.) .

Art. 98 - TUBI PROTETTIVI - CONDUTTORI - COLORI DISTINTIVI - SEZIONI MINIME

TUBI PROTETTIVI

I tubi protettivi saranno in P.V.C. corrugato del tipo autoestinguente per posa sotto traccia e precisamente:

- "serie pesante" per posa sotto pavimento
- "serie leggera" per posa sotto intonaco

Il diametro dei tubi protettivi deve essere pari almeno a 1,3 volte il diametro del cerchio circoscritto al fascio dei cavi in essi contenuti e consentire il facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori.

CONDUTTORI ELETTRICI

I conduttori di rame saranno:

- del tipo flessibile isolati in P.V.C. con denominazione "N07V - K" per normali impianti negli edifici civili e per i collegamenti di messa a terra con posa entro tubi;
- del tipo flessibile isolati in P.V.C. con denominazione "N07V-K-N1VVK" (non propaganti la fiamma) per i locali a maggior rischio in caso di incendio (autorimesse);
- del tipo flessibile in gomma vinilpropilenica sotto guaina in P.V.C. con denominazione "FG7R - 4", per l'alimentazione delle utenze esterne;
- cavetto telefonico isolato in P.V.C. con denominazione "TSRR".

COLORI DISTINTIVI

Per l'identificazione dei conduttori si fa riferimento alle norme C.E.I. - ENEL

(Norme C.E.I. 64-8) e precisamente con i colori:

- "giallo verde" per conduttori di terra e protezione;
- "blu chiaro" per il neutro;
- "nero - grigio - marrone - ecc. (a scelta)" per le fasi.

È vietato l'impiego di conduttori nudi fatta eccezione per i conduttori di terra di sezione non inferiore a $\text{mm}^2 4$.

SEZIONI MINIME AMMESSE

La sezione minima ammessa dei cavi unipolari isolati in P.V.C., per posa di tubi o canalette, è di $1,5 \text{ mm}^2$ per uso generale (art. 3.1.07 Norme C.E.I. 64 - 8). Inoltre le sezioni minime debbono essere tali da non superare una caduta di tensione del 3% della tensione a vuoto per i circuiti di illuminazione e misti e per non superare una caduta di tensione del 5% della tensione a vuoto per gli altri casi, quando tutti i carichi sono inseriti.

Le sezioni consigliate sono le seguenti:

- $\text{mm}^2 6,0$ - per l'alimentazione dei centralini delle unità immobiliari;
- $\text{mm}^2 4,0$ - per le dorsali principali di alimentazione delle prese F.E.M. (2x16A+T);
- $\text{mm}^2 4,0$ - per l'alimentazione di macchine o attrezzature particolari;
- $\text{mm}^2 2,5$ - per le derivazioni alle singole prese F.E.M. (2x16A+T);
- $\text{mm}^2 2,5$ - per le dorsali principali di alimentazione delle prese 2x10A+T;
- $\text{mm}^2 2,5$ - per le dorsali principali alimentazione luce;
- $\text{mm}^2 1,5$ - per le derivazioni alle singole prese 2x10A+T;
- $\text{mm}^2 1,5$ - per l'alimentazione dei singoli punti luce;
- $\text{mm}^2 1,0$ - per l'alimentazione dei campanelli;
- $\text{mm}^2 1,0$ - per l'alimentazione dei circuiti di comando, di segnalazione e simili.

Le giunzioni dei conduttori debbono essere eseguite nelle cassette di derivazione mediante morsetti volanti.

Non è ammesso effettuare sui morsetti dei frutti alcuna derivazione.

Art. 99 - APPARECCHIATURE DI PROTEZIONE, DI COMANDO E PRESE DI CORRENTE

Interruttori magnetotermici differenziali ed automatici magnetotermici per i quadretti di abitazione .

Gli interruttori, i deviatori, gli invertitori, i pulsanti con targhetta portanome, le prese di corrente 2x10A+T e 2x16A+T (grado di isolamento 2.1) semplici e/o con interruttore microautomatico, completi di placche di alluminio anodizzato e portapparecchi in resina.

Art. 100 - MATERIALI UTILIZZATI E CORPI ILLUMINANTI

La D.L. può in qualsiasi momento chiedere i campioni dei materiali, sia delle marche previste che di quelle offerte, e l'impresa è tenuta a presentarli.

Tutti i materiali e le apparecchiature elettriche devono essere prive di difetti ed essere di prima qualità, in modo da garantire la massima affidabilità ed essere rispondenti alle relative norme e tabelle di unificazione CEI-UNEL.

Art. 101 - SISTEMA DI IMPIANTO

L'impianto elettrico di tipo civile in oggetto è di prima categoria ed appartiene al sistema TT.

Il sistema TT ha un punto di collegamento direttamente a terra e le masse dell'installazione collegate ad un impianto di terra elettricamente indipendente da quello del collegamento a terra del sistema elettrico.

Art. 102 - ZONE DI RISPETTO E COLLEGAMENTI EQUIPOTENZIALI

Nei locali contenenti bagni e docce, nessun elemento dell'impianto elettrico (lampade, apparecchi, organi di protezione e di manovra, conduttori, ecc.) deve essere installato in posizione tale da potere essere toccato da chi sta nella vasca o sotto la doccia. Gli elementi costituenti l'impianto elettrico debbono essere installati seguendo le prescrizioni del Cap. XI - sezione 1 "bagni e docce" delle Norme C.E.I. 64-8 fascicolo 1000 e relative figure n. 3-4-5.

Nei bagni e negli altri locali umidi si collegano fra loro:

a) i tubi dell'acqua calda e fredda con i rispettivi tubi di scarico della vasca, della doccia, dei lavandini, delle macchine lavatrici e lavastoviglie (nel caso della vasca da bagno il collegamento può essere fatto direttamente fra il gruppo dell'acqua calda e fredda e la vasca stessa); vasche da bagno e piatti doccia metallici debbono essere collegati a terra anche se smaltati;

b) i tubi dell'impianto di riscaldamento e del gas con i tubi dell'acqua calda e fredda.

I conduttori per l'esecuzione dei collegamenti equipotenziali saranno in rame HO/V-K di colore giallo verde delle seguenti sezioni:

- mm² 2,5 - per collegamenti posti in tubo sotto intonaco;
- mm² 4,0 - per collegamenti fissati direttamente sotto intonaco e non entro tubo;
- mm² 6,0 - per collegamenti eseguiti su tubazioni o parti metalliche esterne;
- mm² 16,0 - per collegamenti eseguiti su grandi masse metalliche e per pali in acciaio luci esterne.

La messa a terra nei locali è estesa a tutti gli utilizzatori e le masse metalliche accessibili e si realizza in cavo di rame tipo H07 V-K avente la stessa sezione del rispettivo conduttore di fase,

partente dal proprio quadretto seguirà gli stessi percorsi delle alimentazioni all'interno delle stesse condutture.

Nei quadri elettrici le parti metalliche componenti le custodie dei quadri debbono essere intercollegate tra loro mediante cavo in rame H07 V-K sez. 6 mm².

Art. 103 - CONDUTTURE EQUIPOTENZIALI E DI PROTEZIONE

Condutture equipotenziali: condutture avente lo scopo di assicurare l'equipotenzialità fra le masse e/o masse estranee (art. 2.1.44 norme C.E.I. 64-8).

Si collegano fra loro nei bagni-wc., nelle docce, nella centrale termica, nella cucina ed in tutti i luoghi umidi: tutti i tubi dell'acqua calda, fredda, gli scarichi e i piatti w.c. se in metallo, i tubi dell'impianto di riscaldamento e del gas; tutto il complesso sarà collegato alla rete generale di messa a terra. I conduttori per l'esecuzione dei collegamenti equipotenziali saranno in rame H07 V-K di colore giallo-verde aventi le sezioni minime previste da: art. 9.9.01 - 9.9.02 - 9.9.03 - 9.9.04 norme C.E.I. 64-8.

Conduttore di protezione P.E. o conduttore che va collegato a massa per la protezione contro i contatti indiretti (art. 2.2.42 - Norme C.E.I. 64-8).

La protezione contro i contatti diretti consiste nelle misure intese a proteggere le persone contro i pericoli risultanti dal contatto con parti attive (art. 5.3.01 - Norme C.E.I. 64-8 e successivi).

La protezione contro i contatti indiretti consiste nel prendere misure intese a proteggere le persone contro i pericoli risultanti dal contatto con parti conduttrici che possono andare in tensione in caso di cedimenti dell'isolamento principale (art. 5.4.01 Norme C.E.I. 64-8 e successivi).

Le masse metalliche: (i collegamenti equipotenziali, i complessi degli ascensori, i complessi della centrale termica, i quadri elettrici e tutte le altre masse metalliche facenti parte dell'edificio) saranno collegate alla rete di terra generale con conduttori di protezione aventi sezioni come da art. 9.6.01 e tabelle - 9.6.04 - 9.6.06 Norme C.E.I. 64-8 e articoli successivi.

Art. 104 - PROTEZIONE CON INTERRUZIONE AUTOMATICA DEL CIRCUITO

Nei sistemi di 1^a categoria senza propria cabina di trasformazione si attua la protezione prevista per il sistema TT (art. 5.4.06 Norme CER 64-8).

Le protezioni devono essere coordinate in modo tale da assicurare la tempestiva interruzione del circuito guasto se la tensione di contatto assume valori pericolosi.

Per attuare la protezione mediante dispositivi di messa corrente a tempo inverso o dispositivi differenziali deve essere soddisfatta la condizione:

$$R \leq 50/I$$

dove:

R = resistenza in Ohm dell'impianto di terra nelle condizioni più sfavorevoli.

I = valore in ampere delle corrente di intervento in 5 sec. del dispositivo di protezione.

DESCRIZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI

Art. 105 - VANO CONTATORI ENEL - CENTRALINA DI ABITAZIONE - LINEA DI ALIMENTAZIONE GENERALE

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad una singola unità immobiliare.

VANO CONTATORE ENEL (zona portico, atrio di ingresso comune o recinzione):

n. 1 F.O.interr. magnetotermico differenziale $I = 2 \times 25A$ $I_{dn} = 0,03A$.

n. 1 F.O.interr. aut. magnet. $1N \times 10A$ (cantine - garages - servizi)

CENTRALINE DI ABITAZIONE:

n. 1 F.O.centraline di abitazione del tipo da incasso da installarsi nella zona ingresso e complete di:

- n. 1 cassetta da incasso autoestinguente - 12 moduli;
- n. 1 frontalino;
- n. 1 sportello;
- n. 1 interr. differenz. $I = 2 \times 20A$ $I_{dn} = 0,03A$ (generale);
- n. 2 interr. aut. magnet. $I = 1N \times 5A$ (luce prese $2 \times 10A+T$);
- n. 1 interr. aut. magnet. $I = 1N \times 16A$ (prese F.E.M.);
- n. 1 trasformatore di sicurezza 220/12 V 8VA;
- n. 1 suoneria a 12V.

LINEA DI ALIMENTAZIONE GENERALE:

n. 1 F.O.linea di alimentazione in cavo di rame F G5 R/4 della sezione $2 \times 6 \text{ mm}^2$, entro tubo P.V.C. rigido serie pesante, interrato, dal quadro contatori ENEL alla centralina di abitazione;

n. 1 F.O.linea di alimentazione in cavo di rame F G5 R/4 della sezione $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$, entro tubo P.V.C. rigido serie pesante, interrato, dal quadro contatori ENEL al garage - cantina.

Art. 106 - IMPIANTI LUCE - F.E.M. NEI NEGOZI - LABORATORI

LOCALE NEGOZIO/ATTESA:

n. 2 F.O.punto luce commutato;

n. 2 F.O.punto presa $2 \times 10A+T$;

- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 1 F.O.punto termostato;
- n. 1 F.O.impianto di chiamate interne, V=12V, entro condutture distinte dal normale impianto luce - F.E.M. alimentato dal trasformatore posto nella centralina dell'unità immobiliare;
- n. 1 F.O.punto presa TELECOM (predisposizione);
- n. 1 F.O.suoneria chiamata interna.

RETRO-NEGOZIO/LABORATORIO:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x10A+T + microint. magnet. bip. I= Inx4;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T + microint. magnet. bip. I= Inx10A;
- n. 1 F.O.punto presa 1x10A+T + fusibile da 4A+interr.bip. (aspiratore);
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fusibile 4A IP55 (per eventuale caldaia);
- n. 1 F.O.punto presa TELECOM (predisposizione).

DISIMPEGNO:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T.

BAGNO:

- n. 1 F.O.punto luce interrotto a soffitto;
- n. 1 F.O.punto luce interrotto a parete (rispettare le distanze di sicurezza Cap. XI sez. 1 "Bagni e docce" Norme C.E.I. 64.8 fasc. 1000);
- n. 1 F.O.punto presa (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.nodo equipotenziale;
- n. 1 F.O.pulsante a tirante.

RIPOSTIGLI:

- n. 1 F.O.punto luce IP55;

- n. 1 F.O.corpo illuminante IP54 ;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55;

AUTORIMESSA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T + fus. 4A IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55;
- n. 1 F.O.corpo illuminante (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60W.

CANTINA:

- n. 1 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T+fus. 4A IP55;
- n. 2 F.O.corpo illuminante (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60 W.

Art. 107 - IMPIANTI LUCE - F.E.M. NEGLI UFFICI - AMBULATORI

ZONA INGRESSO:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.pulsante con targhetta portanome posta fuori dalla porta d'ingresso;
- n. 1 F.O.impianto di chiamate interne, V=12V, entro condutture distinte dal normale impianto luce - F.E.M. alimentato dal trasformatore posto nel centralino di abitazione;
- n. 1 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 1 F.O.punto presa TELECOM (predisposizione).

UFFICIO - AMBULATORIO:

- n. 2 F.O.punto luce deviato;
- n. 2 F.O.punto presa 2x10A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T;
- n. 2 F.O.punto presa 2x10A+T + microint. magnet. bip. I= Inx4A;
- n. 2 F.O.punto presa 2x16A+T + microint. magnet. bip. I= Inx10A;

- n. 1 F.O.punto termostato;
- n. 1 F.O.punto presa TELECOM (predisposizione);
- n. 1 F.O.suoneria chiamata interna.

DISIMPEGNO:

- n. 1 F.O.punto luce deviato;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T.

BAGNO:

- n. 1 F.O.punto luce interrotto a soffitto;
- n. 1 F.O.punto luce interrotto a parete (rispettare le distanze di sicurezza Cap. XI sez. 1 "Bagni e docce" Norme C.E.I. 64.8 fasc. 1000);
- n. 1 F.O.punto presa per rasoio (rispettare le distanze di sicurezza c.s.d.);
- n. 1 F.O.nodo equipotenziale;
- n. 1 F.O.pulsante a tirante.

BALCONI:

- n. 3 F.O.punto luce deviato IP55;
- n. 3 F.O.corpo illuminante (autoestingente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60 W;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55 (per eventuale caldaia).

RIPOSTIGLI E ARCHIVI:

- n. 1 F.O.punto luce IP55;
- n. 1 F.O.corpo illuminante IP54 ;
- n. 1 F.O.punto presa 2x16A+T + fus. 4A IP55;

ELENCO DELLE OPERE E MATERIALI INERENTI LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

N.B.: Le descrizioni sono da ritenersi di massima in quanto verrà redatto progetto esecutivo ai sensi della Legge 46/90 a carico della ditta installatrice.

Art. 108 - IMPIANTO GENERALE DI MESSA A TERRA E DI PROTEZIONE

Impianto generale di messa a terra:

- n. 1 F.O. di impianto generale di messa a terra composto da n° 4 dispersori in acciaio zincato della lunghezza tale da realizzare per il complesso delle derivazioni a terra una resistenza non superiore a 20 Ohm (come da DPR 27-4-55 n. 547) posti entro pozzetti ispezionabili e collegati fra loro ad anello mediante appositi morsetti con corda di rame nuda della sez. di 50 mm² ad intimo contatto con il terreno.
- n. 1 F.O. collegamento del morsetto di terra posto nella centralina dell'unità immobiliare con l'anello generale di terra mediante cavo di rame H07V-K della sez. di 16 mm² entro tubo PVC autoestinguente interrato.

Saranno collegate alla rete di terra tutte le strutture metalliche, i quadri elettrici, i pali di acciaio dei corpi illuminanti esterni e le masse estranee che fanno parte dell'edificio.

Art. 109 - VANI COMUNI

INGRESSO ESTERNO SCALE E PORTICO:

- n. 6 F.O. punto luce a relè con pulsante IP55 in cavo FG5 R/4 della sez. 2 (1x1,5) mm² posto entro tubo PVC rigido serie pesante;
- n. 6 F.O. corpo illuminante (autoestinguente) IP54 con lampada ad incandescenza da 60W.

GIARDINO E AREA CORTILIZIA:

- n. 4 F.O. punto luce interrotto IP55 in cavo G5R/4 c.s.d.;
- n. 4 F.O. lampione per esterno con diffusore acrilico su palo resina , completo di lampada fluorescente 18W;
- n. 8 plafoniere con lampade da 60 W.

SALA MACCHINE:

- n. 2 F.O. punto luce IP55;
- n. 2 F.O. corpo illuminante (autoestinguente) IP 54 con lampade ad incandescenza da 60W.

Art. 110 - IMPIANTO DI PORTIERE ELETTRICO

N.B. - Le descrizioni si riferiscono ad un immobile o ad una porzione condominiale per un massimo di n° 6 immobili.

- n. 1 F.O. targa luminosa ad un pulsante art. 2100/1

n. 1 F.O.posto esterno art. 130

n. 1 F.O.alimentatore art. 831

n. 6 F.O.citofono da parete art. 941

Art. 111 - IMPIANTO TELEFONICO

Detto impianto riguarda la distribuzione all'interno dell'edificio del servizio telefonico da effettuarsi a cura del costruttore e dovrà essere composto come segue:

- tubazione per il raccordo dell'edificio alla rete telefonica esterna;
- nicchia per terminali della rete telefonica esterna;
- tubi montanti e cassette di derivazione (tali tubi devono essere in PVC pesante di diametro minimo 20 mm).

OPERE VARIE

Art. 112 - CASSETTE POSTALI

Le cassette della posta, una per ogni immobile, saranno poste lungo la recinzione da incassare nel getto o nel locale ingresso comune, del tipo in alluminio anodizzato; gli sportellini saranno sempre in alluminio a bilico, serrature a cilindro, numeri in rilievo autoadesivi in alluminio, targhette portanome in prystal (alt. cm 28, larg. cm 18 e prof. cm. 13).

Art. 113 - ASCENSORI

Fornitura e posa in opera di ascensori di tipo oleodinamico automatico con portata Kg. 480/6 persone, a 4 fermate con manovra automatica e macchinario posto in basso adiacente al vano corsa completo di comandi e attacchi elettrici, con cabina con parete frontale in skinplate "N4" grigio scuro pareti laterali e di fondo in skinplate. Dimensioni cabina 950 largh. 1300 prof. 2200 alt., avente illuminazione a soffitto tipo semidiffusa con lampade fluorescenti; pavimento fisso ricoperto in linoleum; soffitto in laminato bianco.

Fotocellula a raggi infrarossi per controllo chiusura porte.

Porte automatiche a due ante in lamiera, complete di meccanismi soglie e portali rivestite in skinplate.

Pannello di servizio di comando e di segnalazione in cabina, pulsanti di ALT e ALLARME, con segnalazione ai piani di indicazione occupato e pulsantiere incorporate nel montante laterale del controtelaio, composte da un pulsante di chiamata con segnalazione occupato.

Sono a carico della Ditta Appaltatrice tutti gli oneri inerenti al collaudo dell'impianto ed al primo anno di esercizio dello stesso.

L'intero impianto dovrà essere a norma Legge 13/89 "superamento barriere architettoniche".

Art. 114 - REQUISITI ACUSTICI

L'edificio dovrà rispettare i requisiti acustici di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05.12.1997.

Art. 115 –LINEE VITA

E' prevista l'installazione di "linee vita" per la protezione contro le cadute dall'alto sulle coperture e sulle facciate vetrate continue, ai sensi della DGR n. 699 del 15.06.2015.

ALLEGATO H

SCHEMA TIPO DI BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PEEP RESIDENZIALI

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 L.;

◆ sono disponibili in *diritto di superficie*

n° lotti di tipologia da mq. circa

per n° alloggi / ed eventuali negozi, attività varie, ciascuno a L.;

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 Codice 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 Cesena 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 tipologia da mq. circa

per n° alloggi ciascuno a L.;

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° 865/1971 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, Enti Privati limitatamente a Fondazioni e Associazioni che realizzano interventi di interesse assistenziale e sociale, Associazioni di Imprese) potranno presentare domanda di assegnazione delle aree secondo le indicazioni contenute nei fac-simili forniti dal Servizio PEEP;

Tali domande dovranno essere presentate in carta semplice al Dirigente di Settore 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 PEEP e la graduatoria dei prenotatari sarà approvata dal Dirigente di Settore secondo i criteri previsti nel vigente Codice Comunale di Assegnazione delle aree.

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 Codice Comunale di Assegnazione delle aree.

Cesena,

IL DIRIGENTE

ALLEGATO I

SCHEMA TIPO DI BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PEEP NON RESIDENZIALI

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 Assistenziali;
- 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° 865/1971 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 L. 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 L. 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 Codice di Assegnazione delle Aree fino alla data della comunicazione di riserva del lotto. (per i

casi di aree ancora da acquisire e di opere di urbanizzazione primaria da realizzare, si fa riferimento a quanto previsto nell'allegato "H").

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 PEEP; tali domande dovranno essere presentate in carta semplice al Dirigente di Settore 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 PEEP e la graduatoria dei prenotatari sarà approvata dal Dirigente di Settore, secondo i criteri previsti nel vigente Codice Comunale di Assegnazione delle aree.

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 Codice Comunale di assegnazione delle aree.

Cesena,

IL DIRIGENTE

ALLEGATO L

SCHEMA TIPO CONVENZIONE PER RIMOZIONE ANTICIPATA VINCOLI IN AREA PEEP-ERP

Schema di CONVENZIONE per la rimozione anticipata dei vincoli in area PEEP-ERP ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.M. 28 settembre 2020, n. 151 (art. 31, commi 49 bis, 49 ter e 49 quater, Legge 448/1998 come modificata con L. 136/2018).

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

L'anno duemila_____ (20__) il _____ giorno di _____ del mese di _____

I comparenti: _____

il Notaio _____

il Dirigente _____

i Signori _____

SI PREMETTE QUANTO SEGUE:

- con atto Rep. n° _____ del _____ a Rogito del Notaio _____ il Comune di Cesena ha concesso in diritto di superficie/ceduto in diritto proprietà un'area facente parte del Comparto P.E.E.P. _____ di _____/Lotto E.R.P. nell'A.T. di _____, censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena, sezione ____, foglio ____, mappale __ di mq _____, al seguente Soggetto attuatore _____ per la realizzazione di un fabbricato di tipologia _____ e con lo stesso atto è stata stipulata la Convenzione ex articolo 35 della Legge 865/1971 e art. 8 ex Legge 10/1977, ora art. 18 del DPR 380/2001 e art. 31 L.R. 31/2002;
- la vendita/la concessione del diritto di superficie dell'area al Soggetto attuatore è stata vincolata alla realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare, la cui assegnazione era assoggettata al possesso di appositi requisiti soggettivi, oltre a dei limiti di godimento temporali e limiti in merito al loro prezzo di vendita e di locazione;
- il Soggetto attuatore ha realizzato su detta area un fabbricato di tipologia _____ per n° _____ alloggi, a seguito del permesso di costruire n° _____ del _____, dichiarato abitabile / che ha ottenuto la conformità edilizia e agibilità in data _____, ora censito al N.C.E.U. del Comune di Cesena, sezione _____, foglio _____, mappale _____ sub. _____ (abitazione) e sub. _____ (autorimessa), sito in _____ via _____ n° _____;
- con atto a rogito del Notaio _____ in data _____ di rep. n. _____ e di racc. n. _____ registrato all'Ufficio _____ il _____ al n. _____ e trascritta a _____ il _____, è avvenuta la compravendita tra la _____, con sede in _____ e il SIG. _____, nato a _____ e residente in _____ Via/piazza _____ al civico n. _____, Cod. Fisc. _____ ,

dei seguenti enti immobiliari:

nel complesso immobiliare denominato _____ situato in Comune di Cesena Via _____, alloggio ubicato al piano _____ della palazzina _____ identificato al N.C.E.U. del Comune di Cesena al foglio di mappa n. _____ particella _____ sub. _____, e autorimessa ubicata al piano _____ della palazzina _____ identificata al N.C.E.U. del Comune di Cesena al foglio di mappa n. _____ particella _____ sub. _____, in ragione e pari alla quota millesimale condominiale di propria spettanza pari a _____ millesimi dell'intero complesso immobiliare;

oppure:

- con atto a rogito del Notaio _____ in data _____ di rep. n. _____ e di racc. n. _____ registrato all'Ufficio _____ il _____ al n. _____ e trascritta a _____ il _____, il Comune di Cesena ha venduto la piena proprietà dell'area al SIG. _____, nato a _____ e residente in _____ Via/piazza _____ al civico n. _____, Cod. Fisc. _____, ai sensi del comma 45 art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- il D.L. n. 119 del 23.10.2018 "Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria", convertito con modificazioni nella Legge n. 136 del 17.12.2018, con l'art. 25-undicies (Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione), ha apportato rilevanti modifiche all'art. 31 della L. 448/1998, sostituendo il comma 49-bis e introducendo il nuovo comma 49-quater, relativamente alle disposizioni per la rimozione anticipata dei vincoli gravanti sugli immobili di edilizia convenzionata; il rinnovato comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/1998 prevede che:
«I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati»;
il nuovo comma 49-quater prevede che:
«In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva».

- in data 10 novembre 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", entrato in vigore in data 25 novembre 2020. Tale Regolamento, oltre a definire all'articolo 1 il corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili di edilizia convenzionata, disciplina all'articolo 2 le dilazioni di pagamento da concedere su richiesta di parte; infine all'articolo 3 dispone che i Comuni adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli, al fine di accelerare e semplificare le procedure.
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25.02.2021, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Cesena ha modificato il Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, recependo le modifiche apportate dalla L.136/2018 alla disciplina della rimozione anticipata dei vincoli di cui alla L. 448/1998 e introducendo le disposizioni regolamentari di cui al D.M. 151/2020;
- i sopraindicati soggetti hanno chiesto il recesso anticipato dai richiamati vincoli ed obblighi convenzionali;
- il Comune di Cesena intende riconoscere la possibilità di recedere anticipatamente dai predetti obblighi convenzionali, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte del/i rispettivo/i proprietario/i, come previsto dal Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, come modificato dalla suddetta deliberazione del C.C. n. 13 del 25.02.2021;
- con la medesima Deliberazione C.C. n. 13 del 25.02.2021, immediatamente esecutiva, è stato inoltre approvato il presente schema di Convenzione;
- con successiva determinazione dirigenziale del Settore Competente n° _____ del _____ è stato calcolato, ai sensi della suddetta deliberazione, il corrispettivo per la rimozione anticipata dei vincoli, che ammonta a €. _____;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - Il Comune di Cesena, nella persona del Sig. _____ dichiara di consentire, come consente, all'estinzione anticipata dei vincoli di cui in premessa relativi agli obblighi convenzionali del prezzo massimo di cessione/locazione, dei limiti di godimento temporali e dei requisiti soggettivi, presenti nell'atto di Convenzione citato in premessa, a rogito del Notaio _____ in data _____ di rep. n. _____ e di racc. n. _____ registrato all'Ufficio di _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ ai nn. _____.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà/*in proprietà superficiaria* dei componenti, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo più l'esigenza di alcun vincolo convenzionale.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità riconducibili all'edilizia economica popolare di cui all'articolo 35 della Legge 865/1971 e/o agli artt. 7 e 8 ex Legge 10/1977 (ora artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e art. 33 L.R. 15/2013).

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 2 - Il corrispettivo per la rimozione anticipata di tutti i vincoli convenzionali di cui all'articolo 1, quantificato con determinazione dirigenziale del Settore Competente n. ____ del _____, calcolato in conformità al Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000, come modificato dalla citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25.02.2021, è stato determinato in €._____.

Il Comune di Cesena, come sopra rappresentato, dichiara e riconosce di avere ricevuto da/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, la predetta corrispondente somma, ai quali rilascia con il presente atto, ampia e finale quietanza di saldo e pagamento.

oppure

Il/I proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti ha richiesto il pagamento dilazionato del corrispettivo sopra indicato; a tal scopo il Comune di Cesena ha concordato con il soggetto un piano di ammortamento per la somma, maggiorata degli interessi legali, della durata di _____ (non superiore a 3 anni), come indicato nella determinazione dirigenziale n. ____ del _____ sopra citata. Il Comune di Cesena, come sopra rappresentato, dichiara e riconosce di avere ricevuto da/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, l'importo corrispondente alla prima rata di quelle dovute secondo il piano di ammortamento accordato, ai quali rilascia con il presente atto, ampia e finale quietanza di saldo e pagamento, nonché dichiara che è stata prestata idonea garanzia fideiussoria rilasciata in data _____ dall'istituto _____ per la somma di _____, che sarà svincolata alla conclusione del piano di ammortamento.

ARTICOLO 3 - Gli effetti del presente atto decorrono dall'odierna data di sottoscrizione.

Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico delle proprietà stipulanti nei confronti del Comune di Cesena.

ARTICOLO 4 - Le parti autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti a terzi le pattuizioni assunte, esonerandolo da ogni responsabilità.

ARTICOLO 5 - Tutte le spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a totale carico del/i singolo/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti.

Ed io Notaio ho ricevuto questo atto che consta di n° _____ fogli in pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e per conferma lo sottoscrivono con me Notaio.