

Modifiche al

“CODICE DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE E POLIFUNZIONALI NONCHÈ DI AREE EDIFICABILI NEI COMPARTI PEEP E DI AREE PER L’ERP NEL PRG 2000”

Parte prima - Aree produttive

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** ~~Governo del Territorio~~, 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.

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.

4. 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.
5. 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.

omissis

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);
 - ~~e) cessione di edifici o porzioni di essi al Comune al prezzo definito all'art. 17 comma 1b) e 1c). La cessione può avvenire anche a favore di ditta individuata mediante bando pubblico;~~
 - ~~c e)~~ 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 e)~~ 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.

~~La cessione può essere contestuale alla stipula della convenzione, previo impegno alla realizzazione e collaudo delle relative opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore. In alternativa l'area può essere ceduta unitamente alle urbanizzazioni, a seguito del relativo collaudo. Le modalità vengono definite nella convenzione attuativa del PUA di riferimento.~~

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) ~~e)~~ 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 (Va) 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:*

$$Va = Vm \times SUL \times 0,75$$

dove:

Va = 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;

Vm = 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 prezziario della CCIAA della Provincia di Forli-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.

1. 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:

$$Va = Vm \times SUL$$

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

Parte seconda
Assegnazione di aree edificabili nei comparti
Peep del Comune e di aree per l'Erp nel prg 2000"

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.

omissis

**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.

omissis

ALLEGATO A

**- SCHEMA TIPO CONVENZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ AREE
RESIDENZIALI**

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

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

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

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

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

il quale dichiara di intervenire a questo atto non in proprio, ma nella sua detta veste, in nome e per
conto dell'Ente che rappresenta (codice fiscale n. 00143280402) per dare esecuzione alle
deliberazioni consiliari di cui in prosieguo;

il Sig. _____

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

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

- che la parte acquirente, in possesso dei prescritti requisiti dal vigente Codice di assegnazione
delle aree, ha presentato a questo Comune istanza per ottenere in proprietà un appezzamento di
terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale, compreso nel piano di zona formulato ai

sensi della Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche, nonché della Legge 22.10.1971 n. 865;

- che la cessione dell'area è stata approvata con Determinazione Dirigenziale n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;
- che la ditta acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Codice Comunale di Assegnazione delle aree, cui il presente contratto fa espresso riferimento, approvato con delibera consiliare n. _____ del _____ e le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 e successive modificazioni ed integrazioni; per le Imprese di costruzione si fa riferimento anche alle disposizioni dell'art. 46 della Legge n. 457/1978.

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

01 –

Il Comune di Cesena, come sopra rappresentato, vende a _____

che acquista/no la piena proprietà oppure la nuda proprietà e l'usufrutto, di un appezzamento di terreno fabbricabile posto in Cesena, località _____ lotto n° _____ distinto al Catasto Terreni di Cesena al foglio n° _____ particella/e n° _____

avente la superficie complessiva di mq. _____,

confinante a Nord con _____;

confinante a Est con _____;

confinante a Sud con _____;

confinante a Ovest con _____;

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

Per la parte tecnica le parti fanno rinvio e riferimento al tipo di frazionamento n° _____ estratto n° _____ approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio il _____.

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

(nel caso di aree private di uso pubblico)

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

senso trasversale e longitudinale, con l'esclusione di qualsiasi recinzione o chiusura che non siano gradini, rampe o parapetti a protezione dei dislivelli dei fabbricati; è consentito solo il transito dei mezzi di servizio e di soccorso.

02 –

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

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

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

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

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

Convengono tuttavia le parti che il prezzo fra loro concordato è quello determinato a norma dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, per cui, non essendo ancora conclusa da parte del Comune di Cesena l'acquisizione delle aree all'interno del Comparto PEEP, tale prezzo non può considerarsi definitivo e si procederà, fra le parti, all'esatta determinazione della componente del prezzo dell'area, nella misura, pro-quota, che verrà fissata dai decreti di esproprio e successive definitive determinazioni.

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

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

03 –

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

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

(nel caso di intervento in "locazione permanente")

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

La destinazione a "locazione permanente" non è modificabile.

04 –

La parte acquirente dà atto di essere in possesso dei requisiti richiesti dal vigente Codice Comunale di Assegnazione delle aree e di avere prodotto la documentazione relativa.

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.

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

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

(per alloggi destinati alla “locazione permanente” / “locazione a termine”)

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

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

(per alloggi destinati alla “locazione con proprietà differita”)

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

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

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

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

Le parti convengono che il prezzo iniziale dello alloggio (P1) determinato in base al vigente Codice di Assegnazione delle Aree, comprensivo degli ambienti di servizio, è quello risultante dalla tabella (allegato “A”), unita alla planimetria di progetto con numerazione progressiva degli alloggi (allegato “B”).

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

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

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

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

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

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

A dimostrazione delle spese tecniche sostenute per il progetto di permesso di costruire, la parte acquirente dovrà depositare al Servizio PEEP, prima della firma della Convenzione, copia della fattura di liquidazione del progetto di permesso di costruire.

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

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

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

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

- 1) Ex proprietari dei terreni espropriati in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, limitatamente ad un alloggio;*
- 2) Sfrattati in possesso di titolo esecutivo o provvedimento di separazione, omologato dal tribunale o sentenza passata in giudicato, con rilascio dell'alloggio (L. R. n. 13/1995);*
- 3) Nuclei familiari in ragione del numero dei componenti.*

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

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

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

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

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.*

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

07 –

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

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile determinato come da precedente art. 6.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento alle variazioni di valore dell'immobile, determinato come da precedente art. 6 fermo restando il limite massimo del 3,50%.

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

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

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

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

08 –

Le parti convengono che:

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

oppure

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

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

Le parti convengono che:

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

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

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

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

1) miglioramento prestazioni energetiche dell'involucro (scomputo del% U2);

2).....;

3).....

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

09 –

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

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

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

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

Le parti convengono che:

- a) *la parte acquirente è tenuta alla realizzazione tramite il Consorzio di cui all'articolo precedente, di una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto esecutivo redatto dal Consorzio medesimo sotto la supervisione dell'U.T.C., pratica edilizia n° del, permesso di costruire n° del per un importo presunto pari a €., mentre verserà col presente atto l'importo di €.(*) quale quota parte delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate dal Comune di Cesena (oppure già realizzate da privati a 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 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;*

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

- 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; ~~a garanzia dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, la parte acquirente ha prestato idonea garanzia fidejussoria prima della firma del presente contratto mediante deposito al Servizio 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.

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

~~In caso di~~ **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.** ~~si avrà la risoluzione dell'atto di vendita, limitatamente ai lotti non ancora edificati o edificati parzialmente, le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, al momento della cessione ad un terzo assegnatario dell'area stessa.~~

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

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

~~La predetta clausola è irrevocabile.~~

11 –

Il Comune di Cesena dichiara e garantisce che il terreno oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà, in virtù del seguente titolo: atto Rep n. Racc.n. del a rogito del Notaio di Cesena, libero da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, assumendo le garanzie di legge da evizione e da molestie.

L'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti accessori, nulla escluso né, eccettuato, servitù attive e passive, come specificato nell'atto sopraccitato.

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

12 –

L'acquirente rinuncia alla documentazione di rito.

13 –

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

14 –

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

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

15 –

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

16 –

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

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

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

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