

COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO (Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60

telefono 030 - 972021

telefax 030 - 972455

BANDO PER L'ALIENAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE INSERITA NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA MAZZINI

Premesso:

che l'Amministrazione Comunale di Comezzano Cizzago, nell'ambito del comparto di lottizzazione di iniziativa privata in fase di attuazione presso la Via Mazzini, convenzionato con il lottizzante privato LOMBARDA IMMOBILI s.r.l. di Trezano mediante atto di convenzione rep. 71951 in data 27.11.2006 raccolta 19705, presso lo studio del Notaio Santarpia Roberto di Orzinuovi, registrato a Brescia 2 in data 05.12.2006 n. 12000 serie 1T, possiede un lotto di area edificabile a natura residenziale inserita nel P.R.G. vigente come insediamento abitativo controllato;

che il Piano di Lottizzazione è stato adottato in data 26.06.2006 con delibera della Giunta Comunale n. 35;

che il Piano di Lottizzazione è stato approvato definitivamente in data 13.11.2006 con delibera della Giunta Comunale n. 43;

che l'amministrazione comunale intende dar corso all'attuazione delle previsioni del PRG riferite al piano di Lottizzazione in oggetto, attraverso la cessione convenzionata dell'area edificabile di che trattasi come stabilito con deliberazione del consiglio comunale n. 20 in data 22.10.2007;

che le opere di urbanizzazione nel loro complesso, come convenzionate con i privati lottizzanti, sono in fase di attuazione a totale carico degli stessi;

L'Amministrazione Comunale intende riproporre una nuova procedura per selezionare un operatore al quale verrà assegnata l'area edificabile individuata dal P.L. attraverso il presente bando approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 26 in data 11.06.2008.

Elementi quantitativi di orientamento:

1. superficie fondiaria del lotto da alienare: **m² 3.270,00**
2. volumetria massima residenziale realizzabile: **m³ 5.960,00**
3. prezzo a base d'asta dell'area **euro 630.000,00** (euro seicentotrentamila/00)
(corrispondente ad euro/m³ 105,70);
4. le unità immobiliari dovranno essere assegnate o cedute alle condizioni contenute nella convenzione che l'operatore sottoscriverà con l'amministrazione e comunque al prezzo massimo di cessione/assegnazione di **euro/m² 1.350,00** calcolato come somma del 100% della S.U. (Superficie Utile residenziale) più il 60% della S.n.r (Superficie non Residenziale), così come definito dalla D.G.R. n° 6/37691 del 24/7/1998.

Documentazione di riferimento posta a base del bando

1. Piano di Lottizzazione approvato il 13.11.2006 con deliberazione di consiglio comunale n. 43;
2. Capitolato tecnico descrittivo (allegato A al presente bando) indicante i requisiti minimi degli edifici nonché i materiali da utilizzare per la costruzioni;
3. Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, per quanto non contemplato nel punto 1. .

A. Obiettivi

Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con l'attuazione del bando sono i seguenti:

- Fornire una risposta alla domanda locale di acquisto della prima abitazione;
- Tenere sotto controllo le fasi di individuazione dei soggetti attuatori, di assegnazione degli alloggi e di eventuali successivi recessi e riassegnazioni;
- Soddisfare, in via prioritaria, il fabbisogno della popolazione residente e/o lavoratrice nel Comune di Comezzano Cizzago, ponendo particolare attenzione alle categorie con particolari problemi (coppie di nuova formazione, anziani, portatori di handicap). A tal fine il progetto proposto dagli operatori dovrà proporre soluzioni tipologiche dedicate al soddisfacimento delle sopra accennate esigenze, con particolare attenzione nei confronti delle giovani famiglie;
- Verificare il rapporto qualità-prezzo che privilegi le caratteristiche qualitative del prodotto richiesto con i prezzi per l'edilizia convenzionata normalmente praticati;
- Valutare la qualità urbanistica, architettonica, edilizia, tecnologica e impiantistica dei singoli progetti di intervento in relazione ai possibili contesti urbani di localizzazione;
- Valutare l'impiego di materiali ecologici e l'adozione di soluzioni tecniche costruttive atte a contenere i consumi energetici, minimizzare i livelli sonori, impiegare fonti di energia rinnovabili non inquinanti per l'ambiente né dannosi per la salute degli utenti.

B. Modalità e termini di presentazione delle domande

La domanda di assegnazione dovrà essere redatta in carta semplice e potrà essere presentata dai soggetti di cui ai successivi punti C1 e C2, corredata dal versamento della somma di euro 100.000,00 (centomila) a titolo di cauzione, che verrà restituita non appena esperito il presente bando di gara o trattenuta a titolo di acconto/caparra in caso di assegnazione del lotto. La cauzione dovrà essere effettuata con assegno circolare intestato al Comune di Comezzano Cizzago oppure mediante bonifico bancario alla tesoreria comunale c/o banca popolare di Crema filiale di Comezzano Cizzago (BS) cod. IBAN

| | | | | | |
|----|----|---|-------|-------|--------------|
| IT | 21 | W | 05228 | 54400 | 000000138663 |
|----|----|---|-------|-------|--------------|

.

La domanda inoltrata dovrà indicare:

- offerta di corrispettivo per la cessione dell'area;
- offerta di prezzo riferita a 1 m² di superficie complessiva di cessione delle unità immobiliari.

Detti elementi dovranno essere contenuti in una busta chiusa.

La domanda inoltrata dovrà inoltre essere corredata dai seguenti documenti:

B.1) Capitolato Tecnico Descrittivo sottoscritto dal richiedente. Detto capitolato stabilisce i livelli minimi che l'operatore rispetterà nell'esecuzione dell'intervento. Ad esso potranno essere apportate varianti ed integrazioni solo di carattere migliorativo. La valutazione del rispetto dei requisiti minimi, in caso di variazione, sarà operata dal responsabile del procedimento.

B.2) Progetto di massima, redatto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e del Piano di Lottizzazione, sul lotto in assegnazione, tale da prevedere lo sfruttamento della volumetria assegnata.

La documentazione che compone il progetto di massima è la seguente:

B.1.1) Relazione Descrittiva

Esauriente relazione descrittiva nella quale vengano indicati i materiali impiegati, le finiture e le dotazioni, complete di tutte le caratteristiche tecniche;

In particolare la relazione:

- descrive per punti i criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e tecniche dei materiali prescelti e i criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione;

- indica le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche;
- riferisce in merito alle eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica dell'intervento;
- documenta le soluzioni atte a perseguire il risparmio energetico e quelle per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

B.1.2) Elaborati grafici

Gli elaborati grafici dovranno contenere:

- stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata all'intervento;
- planivolumetrico dell'intervento in scala 1:500, con l'indicazione delle strade attigue al lotto oggetto di progettazione, della posizione, sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti e delle eventuali alberature esistenti;
- tabella riassuntiva di tutti i parametri urbanistici del progetto: Superficie del lotto di intervento, Volume e Superficie lorda di pavimento totale degli edifici, Superficie Coperta totale, Superficie complessiva di ciascun alloggio ($Sc = Su + 60\% Snr$), Superficie degli spazi aperti privati (verdi e/o pavimentati);
- piante dei vari livelli, in scala 1:100, di ciascuno dei tipi edilizi di cui si compone l'intervento, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani interni, delle loro superfici utili, delle quote planimetriche e altimetriche;
- almeno due sezioni, trasversale e longitudinale in scala 1:100, con le quote delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai e dell'altezza totale dell'edificio.
- prospetti più significativi in scala 1:100, completi di altezze degli edifici di progetto, quote dei distacchi dagli edifici circostanti, quote del terreno modificato a fronte del progetto. Se l'edificio o gli edifici è/sono adiacente/i ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno anche comprendere quelli schematici delle facciate adiacenti;
- almeno due viste prospettiche o in 3D;

A discrezione inoltre, con possibile aumento del punteggio finale:

- dettagli costruttivi in scala 1:50, 1:20, 1:10, a seconda dei particolari da rappresentare, che rendano chiari: i "pacchetti" delle murature perimetrali, i "pacchetti" di copertura, il disegno delle recinzioni, le scale interne, le sezioni dei serramenti ed il loro montaggio.
- piante e/o sezioni schematiche in scala libera con l'indicazione dei materiali scelti per l'esecuzione dell'opera: pavimenti, rivestimenti, tinteggiature esterne, manti di copertura, serramenti.

B.3) Prospetto analitico con la definizione della S.u, della S.n.r., della superficie per autorimesse coperte (che concorrono alla definizione della S.n.r.) e della superficie degli spazi aperti privati o condominiali.

Le domande dovranno pervenire entro le ore **12.00** del giorno **21.07.2008** al protocollo comunale di P.za Europa, 60 – 25030 Comezzano Cizzago (BS).

L'apertura delle buste avverrà in data **22.07.2008** alle ore **10.00**, presso la sala Giunta della sede Municipale di P.za Europa, 60 – 25030 Comezzano Cizzago (BS).

Le domande devono essere inoltrate in un plico chiuso, controfirmato sui lembi, contenente i documenti attinenti i requisiti e una busta chiusa e sigillata contenente le dichiarazioni relative all'offerta.

Sul predetto plico dovrà essere riportata esternamente la seguente dicitura:

"RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE ISERITA NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA MAZZINI - COMEZZANO CIZZAGO (BS)"

C. Soggetti ammessi alla assegnazione dell'area. **Documentazione specifica da allegare alla domanda.**

I soggetti ammessi alla partecipazione al bando sono i seguenti:

C1. Cooperative di edificazione aderenti alle Associazioni Nazionali di rappresentanza, assistenza e tutela del Movimento Cooperativo riconosciute dallo Stato, o iscritte all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione.

Dette cooperative dovranno inoltrare all'atto della presentazione della domanda i seguenti documenti: Una dichiarazione dettagliata sottoscritta dal legale rappresentante della Cooperativa, resa nei termini previsti dal D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in ordine al possesso dei seguenti requisiti:

1. Aderire all'Associazione Nazionale di Rappresentanza, Assistenza e Tutela del Movimento Cooperativo, riconosciuta dallo Stato o di essere iscritte all'Albo Nazionale della Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro Consorzi;
2. Avere realizzato e regolarmente ultimato nell'ultimo quinquennio in qualità di costruttore, programmi di edilizia residenziale pubblica o privata (minimo 60 alloggi) indicando Comune, località, committente;
3. Non essere incorsa, in precedenti interventi in fenomeni di abuso edilizio non condonabili;
4. Non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, non essere sottoposto a procedura di concordato preventivo o ad Amministrazione controllata, né che dette procedure si siano verificate nel quinquennio precedente.

C2. Le imprese di costruzione o le cooperative di produzione e lavoro.

Tali imprese dovranno inoltrare all'atto della presentazione della domanda, una dichiarazione dettagliata, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, resa nei termini previsti dal D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in ordine al possesso dei seguenti requisiti:

1. Avere realizzato mediante attività diretta e indiretta svolta nell'ultimo quinquennio (2002-'03-'04-'05-'06) documentabile, una cifra di affari in lavori non inferiore ad euro 10.000.000,00 (euro diecimilioni);
2. indicare il numero e le qualifiche dei propri dipendenti, con riferimento agli ultimi 3 anni (l'organico dovrà essere adeguato all'intervento);
3. indicare il fatturato complessivo e distinto per lavori edili, per ciascuno degli ultimi 5 anni;
4. indicare le attrezzature ed i macchinari di cui dispone;
5. avere realizzato e regolarmente ultimato nell'ultimo quinquennio in qualità di costruttore, programmi di edilizia residenziale pubblica o privata (minimo 60 alloggi) indicando Comune, località, committente;
6. non essere incorsa, in precedenti interventi in fenomeni di abuso edilizio non condonabili;
7. non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, non essere sottoposto a procedura di concordato preventivo o ad Amministrazione controllata, né che dette procedure si siano verificate nel quinquennio precedente.

Per alloggi ultimati si intendono alloggi completati con certificato di ultimazione dei lavori antecedente alla data di pubblicazione del bando.

Sia nel caso dei soggetti cooperative di cui al punto C1, che dei soggetti imprese di cui al punto C2, è ammessa la forma di partecipazione al bando in forma di associazione, in tal caso i requisiti posseduti potranno essere cumulati ai fini della verifica. Si precisa che nel caso di partecipazione al bando di soggetti di cui al punto C1 associati con soggetti di cui al punto C2 (imprese associate con

cooperative), potranno essere cumulati i requisiti comuni mentre i requisiti previsti solo per i soggetti C1 o per i soggetti C2 dovranno essere posseduti per intero dagli stessi.

In ogni caso il richiedente rappresentante sarà l'unico soggetto abilitato a sottoscrivere impegni con l'Amministrazione comunale di Comezzano Cizzago e dovrà possedere in proprio i requisiti quantitativi indicati almeno nella misura del 50%. Affinché il richiedente rappresentante sottoscriva impegni con l'amministrazione comunale in nome e per conto dei soggetti a lui associati dovrà presentare delega o procura debitamente registrata e trascritta che lo autorizzi, o in alternativa i partecipanti associati potranno dare vita ad un soggetto giuridico, in questo caso il legale rappresentante sottoscriverà gli atti con l'amministrazione.

D. Caratteristiche tipologiche degli edifici

Gli edifici da costruire dovranno rispettare le seguenti norme:

1. norme tecniche del Piano di Lottizzazione;
2. rispetto delle indicazioni prestazionali minime del Capitolato Tecnico Descrittivo predisposto dall'Amministrazione Comunale ed allegato al presente bando.

E. Modalità di assegnazione e criteri di scelta degli assegnatari

L'area oggetto del presente bando verrà assegnata ad un unico operatore che potrà agire in rappresentanza di altri operatori associati.

L'operatore verrà selezionato sulla base di una graduatoria predisposta da una commissione appositamente formata da n. 3 componenti idonei alla valutazione tecnica del progetto di massima presentato, selezionati dal Responsabile dei Servizi Tecnici con apposita determinazione.

Detta graduatoria verrà formulata mediante l'attribuzione di punteggi a ciascun richiedente secondo i criteri di seguito indicati.

Il punteggio massimo ottenibile è di 100 punti così suddivisi:

1. miglior offerta in aumento del costo base dell'area: **1 punto** ogni euro 5.000,00 in aumento (**max 40 punti**);
2. minor costo di cessione delle superfici residenziali: **1 punto** ogni 5,00 euro/m² di ribasso sul prezzo base (**max 40 punti**), il prezzo offerto dovrà essere formulato con riferimento al prezzo base massimo ammesso fissato in euro/m² 1.350,00;
3. gradimento della soluzione progettuale proposta: (**20 punti max**);
Il punteggio relativo alla soluzione progettuale proposta è attribuito dalla commissione di cui sopra che sarà chiamata a valutare il progetto di massima presentato ai sensi della lettera B, nel seguente modo:
 - gradimento basso: 0 punti;
 - gradimento sufficiente: 5 punti;
 - gradimento discreto: 10 punti;
 - gradimento buono: 15 punti;
 - gradimento ottimo: 20 punti.

La mancata presentazione del progetto di massima equivale ad esclusione dalla gara.

In caso di parità di punteggio la graduatoria verrà formulata sulla base dei seguenti parametri:

1. avere già operato nel Comune di Comezzano Cizzago con esito positivo;
2. avere realizzato il maggior numero di alloggi rispetto al minimo richiesto e nello stesso periodo stabilito.

F. Assegnazione dell'area: corrispettivi per la cessione, modalità di versamento e oneri complementari

L'assegnatario dell'area dovrà:

1. impegnarsi a presentare la richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività, ai sensi di legge, entro 3 (tre) mesi dalla delibera/determina di assegnazione dell'area (il mancato rispetto di predetto termine equivarrà alla rinuncia dell'assegnazione e comporterà la perdita dell'acconto/caparra versato in sede di offerta);
2. versare la somma equivalente al 50% del corrispettivo offerto per l'acquisto dell'area, comprensivo dell'acconto già versato, entro 3 (tre) mesi dalla delibera/determina di assegnazione dell'area (il mancato rispetto di predetto termine equivarrà alla rinuncia dell'assegnazione e comporterà la perdita dell'acconto/caparra versato in sede di offerta);
3. sottoscrivere la convenzione entro 6 (sei) mesi dalla delibera/determina di assegnazione dell'area (il mancato rispetto di predetto termine equivarrà alla rinuncia dell'assegnazione e comporterà la perdita dell'acconto/caparra versato in sede di offerta);

Il rilascio del permesso di costruire o della D.I.A. è condizionato al pieno rispetto dei contenuti tecnici del Piano di Lottizzazione ed al rispetto dei contenuti prestazionali indicati nel capitolato tecnico descrittivo annesso al presente bando.

Il corrispettivo per la cessione dell'area viene stabilito nel modo seguente:

- | | |
|--|---|
| a. corrispettivo dell'area | prezzo offerto in sede di gara => al prezzo a base di gara di euro 630.000,00 |
| b. corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione | |
| urbanizzazioni primarie | assolte |
| urbanizzazioni secondarie | euro/m ³ 3,49 |
| c. costo di costruzione | assolto art. 17 DPR 380/2001 |

La sottoscrizione della convenzione urbanistica è condizionata all'ottenimento del Permesso di Costruire ovvero all'efficacia della Denuncia di Inizio Attività e all'assolvimento di quanto richiesto al precedente punto 2.;

Il restante importo pari al 50% del totale offerto verrà versato in due rate, previo deposito di polizza fidejussoria a garanzia pari all'importo della somma rateizzata, con le seguenti scadenze:

- 25% sei mesi dalla stipula della convenzione
- 25% dodici mesi dalla stipula della convenzione.

G. Termini per l'esecuzione dei lavori di costruzione

I termini di inizio e fine lavori delle costruzioni sono regolati dalla normativa vigente (D.P.R. 380/2001), pertanto:

- in caso di permesso di costruire
(inizio lavori entro 12 mesi dal rilascio del PdC – fine lavori entro 36 mesi dall'inizio dei lavori)
- in caso di D.I.A.

(inizio lavori entro 30 giorni dalla consegna al protocollo comunale della pratica completa – fine lavori entro 36 mesi dall'inizio dei lavori)

H. Obblighi

Tutti gli obblighi determinati all'interno della convenzione urbanistica.

Tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del capitolato tecnico descrittivo.

L'assegnatario dell'area deve fornire il prodotto alloggio in conformità a quanto previsto nel capitolato descrittivo delle opere e finiture predisposto dell'Amministrazione Comunale, quale soglia minima. L'assegnatario dovrà dare pubblicità, con cartello da esporsi in cantiere, del prezzo convenzionato al m² di cessione dell'alloggio.

I. Requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti degli alloggi

Le singole unità immobiliari potranno essere cedute in proprietà a persone fisiche che al momento dell'acquisto siano in possesso dei seguenti requisiti:

1. essere cittadini europei;
2. non essere titolari nel Comune di Comezzano Cizzago e nei comuni limitrofi, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uno o più alloggi adeguati alle esigenze del proprio nucleo familiare;
3. avere residenza, ovvero svolgere la propria attività lavorativa nel Comune di Comezzano Cizzago o nei comuni limitrofi;
4. non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un altro alloggio costruito a totale carico o con concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente Pubblico;
5. fruire di reddito annuo complessivo per l'intero nucleo familiare non superiore a quello previsto dalle leggi vigenti in materia (ora pari ad euro 63.183,00);
6. essere in ogni caso in possesso dei requisiti stabiliti dalla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n.6/16791 del 26/7/1996.

Nel caso di alloggi realizzati senza finanziamento agevolato, il requisito relativo al limite di reddito di cui alla DGRL n.6/16791 del 26/7/1996, e successive modifiche e integrazione, può essere maggiorato del 50%.

I predetti requisiti dovranno essere posseduti, per gli assegnatari delle cooperative, alla data della deliberazione societaria di assegnazione dell'alloggio o alla data dell'atto notarile di compravendita; per gli acquirenti di imprese di costruzione, alla data di stipulazione del contratto preliminare di vendita o alla data dell'atto notarile di compravendita.

Il possesso di tali requisiti, alla data di assegnazione o dell'acquisto dell'alloggio, dovrà essere attestato con apposita dichiarazione da parte dell'interessato resa nei termini previsti dal D.P.R. 28.12.2000, n. 445, prima del rilascio del certificato di agibilità dell'alloggio.

Trascorsi 12 mesi dal termine dei lavori e dal rilascio del certificato di agibilità degli alloggi non ancora alienati, il costruttore potrà vendere a persone non aventi i requisiti di cui alla presente lettera I, ma sempre e comunque al costo unitario convenzionato, previo consenso del Comune.

L'eventuale canone di locazione degli alloggi risulta stabilito nella misura del 4,05% del prezzo di cessione, come stabilito dalle norme sull'equo canone L. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ottemperanza a quanto stabilito dal comma 4, art. 9, della legge 94/82 e dalla legge 179/92, l'assegnatario o i suoi aventi causa si impegnano a non cedere la proprietà degli alloggi realizzandi per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di ultimazione lavori, salvo gravi e sopravvenuti motivi, come stabilito dalla Regione Lombardia con deliberazione del 15 marzo 1994, n. 5/49344.

L. Modalità di determinazione del prezzo di cessione/assegnazione degli alloggi costruiti.

L.1 Sulla base del progetto e del capitolato descrittivo delle opere e delle finiture, per le singole unità immobiliari realizzate sull'area di cui al presente bando, il prezzo medio base di cessione/assegnazione è determinato nel seguente modo.

La superficie complessiva (Sc) in m² di ogni Singola unità immobiliare, cui viene applicato il prezzo di cessione, è calcolata come somma del 100% della S.U. (Superficie Utile residenziale) più il 60% della S.n.r (Superficie non Residenziale), così come definito dalla D.G.R. n° 6/37691 del 24/7/1998.

Il prezzo di assegnazione di ogni m² di superficie complessiva (Sc), come sopra calcolata è pari ad euro 1.350,00 massimo, o comunque quello offerto in sede di partecipazione al bando di assegnazione, ed è soggetto a revisione prezzi con le modalità di cui al punto L2.

Gli importi che concorrono alla determinazione del prezzo di prima cessione/assegnazione offerto in sede di gara comprendono:

i costi dell'area, i costi di urbanizzazione, il costo di costruzione nonché gli oneri complementari e precisamente (spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, eventuali spese promozionali e commerciali).

Sono invece esclusi:

oneri finanziari derivanti da mutuo fondiario, frazionamenti ed accatastamenti degli immobili realizzati all'U.T.E., allacciamenti non ancora realizzati dal lottizzante, contributi vari, tasse, I.V.A. e spese notarili, che rimangono a carico dell'acquirente/assegnatario dell'unità immobiliare.

Il prezzo comprende le eventuali parti comuni, nonché le autorimesse ed i vani accessori di pertinenza di ogni singolo alloggio.

L.2. Il prezzo medio base di ogni metro quadrato di superficie complessiva (Sc) così come individuato ai precedente punto L.1., è soggetto a revisione prezzi per la sola parte definita valore iniziale della quota revisionale.

Detto valore determinato per m² di superficie complessiva comprende il costo di costruzione e una parte degli oneri complementari (spese tecniche);

il prezzo di cui al precedente punto L.1. può pertanto essere aumentato di un importo (Qf) a metro quadrato di superficie complessiva (Sc), calcolato applicando la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times \left(0,50 \times \frac{I_f - I_i}{I_i} \right)$$

In detta formula:

Qf = Valore finale della quota revisionabile;

Qi = Valore iniziale della quota revisionabile;

If = Valore ufficiale ISTAT dei costi di costruzione di un edificio residenziale riferito alla data di ultimazione dei lavori;

Ii = Valore ufficiale ISTAT dei costi di costruzione di un edificio residenziale riferito alla data di inizio lavori.

Nella determinazione dell'importo complessivo dovuto per la cessione/assegnazione delle unità immobiliari costruite sull'area ceduta, si deve tener conto delle somme eventualmente anticipate dall'acquirente/assegnatario dell'unità immobiliare stessa, che devono essere rivalutate con lo stesso criterio di calcolo revisionale di cui sopra, ponendo come termine iniziale di riferimento (Ii) l'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione per un edificio residenziale alla data dei singoli versamenti e, come termine di riferimento finale, la data convenzionale di fine lavori. Viene così a essere determinato l'importo di revisione del prezzo di assegnazione a credito dell'acquirente/assegnatario.

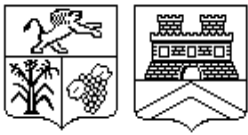
La somma della quote a credito dell'acquirente/assegnatario, relative alle anticipazioni va detratta dall'importo Qf a credito dell'impresa/cooperativa cessionaria/assegnataria.

Ai fini della revisione prezzi, la data di ultimazione dei lavori non può essere posteriore al termine di sedici mesi a decorrere dall'inizio dei lavori.

Nel periodo di tempo intercorrente tra l'ultimazione dei lavori e la prima cessione/assegnazione dell'alloggio, il prezzo dell'alloggio potrà essere incrementato degli interesse Euribor sei mesi in vigore al momento, da applicarsi sul capitale effettivamente anticipato dall'operatore.

Comezzano Cizzago li 12.06.2008

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
Pietta Mario



COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO

(Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60

telefono 030 - 972021

telefax 030 - 972455

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DA REALIZZARE, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

1. Sull'area oggetto dell'intervento ad edilizia controllata sarà possibile realizzare alloggi aventi le caratteristiche stabilite per l'edilizia economico popolare di cui all'art. 5 ex. legge 02.07.1949 n. 408 come da modifiche successive.
2. In particolare se gli alloggi verranno finanziati con contributo pubblico, dette caratteristiche dovranno rispettare il punto 1.1 dell'allegato C della Deliberazione del C. R. Lombardia n. II/1191 del 4/10/1979 e dell'art.6 del Decreto 5/8/1994 del Ministero dei Lavori Pubblici e sue modifiche e integrazioni, in base ai quali non è consentita la realizzazione di alloggi:
 - a) con le caratteristiche contenute all'art.7 del D.M. LLPP n.801/77
 - b) con le caratteristiche non rispondenti a quelle contenute nell'art.43 della Legge 457/78
 - c) con superficie utile (Su) superiore a m² 95,00 e superficie non residenziale (S.n.r.) superiore al 45% della Su, oltre ad una superficie per parcheggi (S.p.), destinata ad autorimesse interne agli edifici di m² 18,00 per alloggio ed a posti macchina esterni in tutto superiore al 45% della Su.
3. Sarà consentita, in ogni caso, una superficie utile residenziale massima per alloggio di m² 110,00 più superfici accessorie (cantine, garage, ecc.) per chi non usufruisce di finanziamenti pubblici.
4. In ogni caso, gli edifici realizzati dovranno rispettare:
 - o le norme del piano di lottizzazione approvato;
 - o gli elementi progettuali del presente Capitolato Descrittivo delle opere e finiture;
 - o le eventuali qualità aggiuntive che l'assegnatario si è impegnato a realizzare in sede di gara
 - o le prescrizioni del Permesso di Costruire
5. La tipologia degli alloggi consentiti è quella di seguito descritta:
 - 1) appartamenti in case a schiera, bifamigliari, trifamiliari e quadrifamiliari, su due piani fuori terra;
 - 2) appartamenti in palazzina a due piani (nel limite di 1 sola palazzina sull'intero appezzamento).
6. Descrizione dei materiali e delle finiture:

saranno eseguite tutte le opere e le forniture necessarie, per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato.

Le opere saranno raggruppate in 4 capitoli:

 - A) opere strutturali e generali
 - B) opere di finitura interna
 - C) opere esterne
 - D) garanzia postuma

A) OPERE STRUTTURALI E GENERALI

A1 – STRUTTURE

L'intervento sarà caratterizzato dalla presenza di murature in conglomerato cementizio armato nell'interrato e da una struttura a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato per i piani a salire.

I solai del primo orizzontamento saranno in getto con lastre predalles con una resistenza al fuoco REI 120, mentre i solai dei piani superiori saranno eseguiti in latero-cemento.

Le fondazioni saranno in C.A., a plinto isolato o continue a trave rovescia.

La struttura di copertura potrà essere del tipo a muricci e tabelloni, oppure completamente in legno.

A2 – TAMPONAMENTI ESTERNI – ISOLAMENTO – IMPERMEABILIZZAZIONE

Tutti gli edifici saranno isolati termicamente, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia (legge 10/91 - D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 come modificato e integrato dal D.Lgs. 311/2006 e dalla D.G.R. Lombardia n. 5018 del 19.07.2007).

Gli edifici dovranno rispettare i disposti del D.P.C.M. 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", della L. 447 del 24.10.1995 Legge quadro sull'inquinamento acustico e della L.R. Lombardia 10.08.2001 n. 13 Requisiti acustici degli edifici.

Indicativamente si propone la sotto elencata soluzione:

la struttura di copertura dell'ultimo solaio dovrà essere isolata con materassino in fibra di vetro dello spessore di almeno cm. 12 tipo ISOVER o similare, le pareti verticali esterne del fabbricato, saranno coibentate con una doppia muratura, di varia tipologia in relazione al tipo di esposizione comunque sempre composta da un laterizio dello spessore di cm. 12 sul lato interno ed un laterizio dello spessore variabile (minimo cm. 12) sul lato esterno con interposto uno strato isolante interno in polistirene termocompresso dello spessore di cm. 6, tutti i ponti termici strutturali (cordoli, pilastri, etc.) saranno rivestiti con tavole in cotto o altro materiale isolante. In alcune porzioni di fabbricato il paramento esterno potrà essere realizzato con mattoni in cotto faccia a vista.

E' consigliato per l'isolamento acustico, nelle tramezze di separazione tra gli alloggi, interposizione di uno strato isolante fonoassorbente composto da pannelli in lana minerale dello spessore di cm. 5.

E' previsto l'isolamento acustico a pavimento tra i piani abitati mediante posa di polietilene dello spessore mm. 5 sotto lo strato di pavimento e sotto le divisorie interne.

Le logge, saranno impermeabilizzate con guaine flessibili bituminose dello spessore di mm. 4. Il manto di copertura sarà costituito da strato impermeabilizzante ardesiato o similare.

Le lattonerie saranno eseguite in rame semicrudo sp. 8/10 con sviluppi appositi.

Le pareti dell'eventuale piano interrato e le relative fondazioni, saranno impermeabilizzate con guaine bituminose verticali protette meccanicamente mediante posa di strato plastico drenante.

A3 – FINITURE DI FACCIATA

Le pareti esterne saranno tutte rivestite con strato di intonaco premiscelato e con strato di finitura mediante tinteggiatura in idropittura per esterni alternata a porzioni di muratura in mattoni a vista.

Le soglie delle porte, le rampe ed i pianerottoli delle scale con i relativi zoccolini, saranno realizzate con marmo di botticino di buona qualità e lucidate nelle parti a vista nelle parti interne e solo levigata per le parti in esterno. I davanzali delle finestre saranno in marmo di botticino spessore cm. 4.

I balconi e le logge ove non siano delimitati da parapetti in muratura intonacata saranno delimitati da ringhiere metalliche di forma semplice e verniciate a smalto.

A4 – IMPIANTO ELETTRICO

Completo ed eseguito con materiali aventi il marchio di qualità IMQ e secondo le norme CEI.

Sarà fornito d'adeguato impianto di messa a terra e con prese di sicurezza del tipo componibile in scatola rettangolare e con placca frontale AVE SERIE BLANC o similari;

Impianto citofonico

Servizi generali e illuminazione esterna

Impianto tv compreso predisposizione satellitare
 Realizzazione di impianto anti-intrusione di tipo volumetrico
 Predisposizione per impianto domotico
 Predisposizione per impianto fotovoltaico

DOTAZIONE BASE

| LOCALE | ILLUMINAZIONE | ALTRI USI | OSSERVAZIONI |
|---------------------------------------|--|---|---|
| Ingresso | 1 punto luce derivato o invertito | 1 presa 10 A 1 pulsante esterno | Quadro elettrico con targa portanome (IP 55 se posto sul cancello) Videocitofono Suoneria ronzatore |
| Ripostiglio | 1 punto luce interrotto | 1 presa da 10 A | |
| Soggiorno | 1 punto luce deviato o invertito | 2 prese 10 A 1 presa 10 A comandata 2 prese 10/16 A 1 presa TV 1 presa TV-satellite 2 prese telefono | 1 vicino a presa TV |
| Cucina | 1 punto luce interrotto | 2 prese 10 A 1 presa 10 A doppia 3 prese 10/16 A 1 presa TV | Frigorifero e cappa Piano lavoro 1 lavastoviglie 1 forno |
| Camera matrimoniale | 1 punto luce invertito | 2 prese 10 A doppie 1 presa 10 A 1 presa 10/16 A 1 presa TV 1 presa telefono | Ai capi del letto Vicino a presa TV |
| Bagno/WC | 1 punto luce interrotto 1 punto luce interrotto a parete | 1 presa 10 A 1 pulsante a tirante | Sopra il lavabo Vedi nota a) |
| Antibagno | 1 punto luce interrotto 1 punto luce interrotto a parete | 1 presa 10 A | Sopra il lavabo |
| Camera 1 letto | 1 punto luce deviato | 1 presa 10 A doppia 1 presa 10 A 1 presa 10/16 A 1 presa TV | Ai capi del letto |
| Camera 2 letti | 1 punto luce invertito | 1 presa 10 A doppia 1 presa 10 A 1 presa 10/16 A 1 presa TV | Ai capi dei letti |
| Corridoio | 1 punto luce deviato o invertito | 1 presa 10/16 A | Ogni 5 m. |
| Balconi e terrazzi Portici e logge | 1 punto luce interrotto o deviato compreso apparecchio illuminante | | Accensione dall'interno |
| Giardino privato | 1 punto luce interrotto o deviato compreso apparecchio illuminante in ogni giardino 1 sul fronte e 1 sul retro | | Accensione dall'interno |
| Varie | 1 presa 16 A con interruttore bipolare per lavatrice 1 presa 10 A con interruttore bipolare per caldaia 1 presa 10/16 A su uno dei balconi | | |

A5 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Sarà del tipo: autonomo con caldaia a metano pensile per esterni da incasso, con produzione d'acqua calda in precedenza sul riscaldamento, del tipo a tiraggio forzato, con camera di combustione stagna (massima sicurezza), del tipo a condensazione.

Le tubazioni di alimentazione dai collettori ai corpi scaldanti saranno in rame precoibentato; i corpi scaldanti saranno termosifoni in ghisa.

Il tutto completo d'ogni accessorio necessario ad un regolare funzionamento.

Come specificato in precedenza, l'impianto sarà del tipo a zone con collettore complanare in cassetta metallica e valvola di regolazione con 2 cronotermostati programmabile (1 per ogni zona).

Predisposizione impianto di climatizzazione.

A6 – IMPIANTO IGIENICO SANITARIO E GAS

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda, sarà realizzato con tubazioni in multistrato isolante, per i collettori principali e per le distribuzioni agli apparecchi, le tubazioni dell'acqua calda, saranno coibentate con guaine in polietilene espanso reticolato a norma di legge.

Le tubazioni di scarico fino alle colonne e le colonne montanti saranno in GEBERIT con ventilazione fino al tetto.

I sanitari saranno di prima scelta con miscelatori monocomando in ottone cromato con tappo a saltarello, con la seguente dotazione:

Bagno principale

1 lavabo con colonna

1 bidèt

1 vasca in acciaio smaltato

1 vaso con cassetta esterna da incasso a doppio flusso (3/6 lt) e sedile in plastica

1 piattodoccia

Bagno di servizio

1 vaso con cassetta da incasso a doppio flusso (3/6 lt) e sedile in plastica.

1 bidèt

1 lavabo

1 attacco e scarico per lavatrice se non realizzato nel locale di servizio annesso alla cucina, o nel locale cucina medesimo.

Ogni cucina sarà dotata d'attacco per lavabo, lavastoviglie e di una presa per il gas metano.

Ogni unità sarà dotata di apparecchiatura per rilevazione di perdite di gas metano internamente alle unità stesse.

A7 – CANNE FUMARIE E CANALI DI ASPIRAZIONE

L'alloggio sarà consegnato con canna fumaria, secondo la normativa UNI 7129 e le norme antincendio e d'igiene edilizia per la caldaia (con condotto per la ripresa dell'aria comburente dall'esterno autonomo e separato). Tutte le cucine avranno la canalizzazione relativa all'impianto d'aspirazione della cappa, e bocchette per la ventilazione permanente e l'adduzione dell'aria per gli apparecchi di cottura.

I vani di servizio ciechi, laddove presenti, saranno dotati di condotto di aspirazione ed estrattore elettrico.

A8 – IMPIANTO A PANNELLI SOLARI

In tutte le unità verranno realizzati impianti a pannelli solari sulla copertura di ogni villetta per soddisfare il requisito del D. Lgs. 311/06 che prevede il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per produzione di acqua calda da fonti di energia rinnovabili.

B) OPERE DI FINITURA INTERNA

B1 – PARETI E SOFFITTI

Le pareti in laterizio dei locali d'abitazione saranno intonacate con impasto cementizio premiscelato a proiezione meccanica tipo civile. Il tutto tinteggiato con idropittura bianca data a due mani ed al termine sarà posato lo zoccolino in legno duro.

B2 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I materiali di prima scelta e di buona qualità, saranno posati su letto di malta nel caso di pavimenti, e a colla per i rivestimenti, che nei bagni avranno un'altezza di m. 2.00 e nelle cucine avranno un'altezza di m. 1.60, dopo la posa le superfici saranno adeguatamente stuccate e ripulite.

Le piastrelle saranno scelte fra una campionatura che prevede:

Pavimenti locali zona giorno piastrelle in monocottura smaltata e vetrificata a 1300 C dimensioni 30 x 30 o 33 x 33 di prima scelta

Pavimenti zona notte in parquet in ROVERE

Pavimenti e rivestimenti bagni: piastrelle smaltate e vetrificate con bicottura

Rivestimenti cucina parete attrezzata: piastrelle smaltate e vetrificate con bicottura

Autorimessa e le parti comuni del piano interrato: battuto di cemento lisciato con spolvero al quarzo

Cantine e vani comuni pavimentati con piastrelle di monocottura di tipo commerciale

Pavimenti balconi, scale esterne comuni e marciapiedi esterni in materiale ceramico antigelivo

Vialetti d'accesso in elementi in cemento colorato tipo autobloccante.

B3 – SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

PORTE AUTORIMESSE

Le porte dell'autorimessa individuale sarà in lamiera stampata e zincata con movimento a contrappeso.

FINESTRE E PORTE CANTINOLE

Le porte delle cantinole e dei vani comuni saranno in lamiera semplice zincata con maniglia e serratura.

FINESTRE E PORTE FINESTRE

Saranno costituiti da telaio maestro in legno di PINO, spessore mm. 56 x 67, con guarnizioni di tenuta e listelli riportati per la collocazione di vetro camera tipo basso emissivo (doppio vetro mm. 4 – 12 – 4 basso emissivo).

OSCURAMENTO APERTURE

I vani finestra saranno dotati d'anta d'oscuramento pieghevoli.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno poste su falso telaio, saranno del tipo liscio tamburato realizzato con telaio interno in massello di legno rinforzato in corrispondenza delle cerniere, lastronatura in legno compensato e anima in nido d'ape, in opera verniciato e completo di ferramenta.

Il contro telaio e le cornici saranno in essenza di legno duro.

Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato.

B4 – Tutti gli appartamenti saranno tinteggiati internamente con idropittura lavabile color bianco.

C) OPERE ESTERNE

L'illuminazione esterna sarà realizzata con apparecchi illuminanti di tipo stagno. Verrà creato una predisposizione per esecuzione impianto irriguo nei giardini privati.

D) POLIZZA ASSICURATIVA POSTUMA

Gli alloggi ricavati saranno dotati di una polizza assicurativa postuma, stipulata dalla committenza che garantirà gli assegnatari dai danni a strutture ed impermeabilizzazioni, per 10 anni dalla fine dei lavori.

Comezzano Cizzago li 12.06.2008

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
Pietta Mario

SCHEMA ATTO D'ALIENAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE INSERITA NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA PRESSO LA VIA MAZZINI PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO REDENZIALE CONVERNZIONATO AI SENSI DEGLI ARTT. 17-18 DEL D.P.R. 380/2001.

- L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, dott. _____ Segretario del Comune di Comezzano Cizzago, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

- Il Sig. _____ nato a _____ il _____ in qualità di responsabile Area tecnica del Comune di Comezzano Cizzago, domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, in P.za Europa n. 60 Comezzano Cizzago, di seguito denominato Comune; (nomina allegata sotto la lettera "A")

- Il Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ () in Via _____, dirigente, il quale interviene in qualità di legale rappresentante della _____ con sede in _____ Via _____, Codice Fiscale _____, di seguito denominata " _____ " già iscritta al n. _____ Registro Società della Cancelleria del Tribunale di Brescia e ora al Registro delle Imprese a termini dell'art. 27 del regolamento di attuazione dell'art. 8 della Legge n. 580/1993 rappresentata dal Sig. _____ nato a _____ () il _____, residente in _____ n. _____, impiegato, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione in data _____ risultante dall'estratto del relativo libro verbali in data _____ n. _____ rep. notaio _____, qui allegato sotto la lettera "B"

Premesso

- che il Comune è proprietario del lotto di terreno catastalmente identificato col mappale n. 153 fg. 04 N.C.T.R. del comune censuario di Comezzano Cizzago della superficie di m² 3.270,00;
- che la precitata area fa parte del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in corso di esecuzione presso la Via Mazzini approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 13.11.2006, e la stessa risulta individuata come area ad edificabilità controllata nel Piano Regolatore Generale vigente;
- che il Comune intende pertanto dar corso all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale attraverso la cessione convenzionata del lotto edificabile precitato;
- che il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 22.10.2007 ha deliberato di alienare il precitato lotto d'area indicando quali fossero gli obiettivi primari da perseguire;
- che il Comune con deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 11.06.2008 ha approvato il bando di gara pubblica per l'alienazione del precitato lotto d'area;
- che in data _____ è stato pubblicato il bando d'asta per l'alienazione del precitato lotto;
- che in data _____ si è tenuta l'asta pubblica per l'alienazione del terreno e che è risultata assegnataria la _____ in premessa citata;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____ si è dato atto della definitiva assegnazione del lotto d'area distinto catastalmente col mappale n. 153 del fg. 04 del N.C.T.R. (allegato "C");

- che come previsto dalla lettera F del bando di alienazione, l'assegnatario dell'area deve sottoscrivere una convenzione che regoli le modalità di pagamento dell'area nonché le modalità di realizzazione ed assegnazione degli alloggi;
- che lo schema di convenzione è stato approvato con deliberazione della G.C. n. _____ del _____._____ (allegato "D");

tutto ciò premesso si stipula e di conviene quanto segue

Art. 1 OGGETTO DELLA CESSIONE

Il Comune di Comezzano Cizzago cede all'assegnatario dell'area sotto identificato

che acquista

l'immobile di proprietà comunale inserito nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata sito in Via Mazzini in Comezzano Cizzago approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 in data 13.11.2006, catastalmente identificato col mappale n. 153 del fg. 04 del N.C.T.R. del comune censuario di Comezzano Cizzago della superficie di m² 3.270,00.

La cessione è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova quanto è oggetto di cessione, con ogni servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, con trasferimento della proprietà e del possesso a far tempo da oggi per ogni effetto utile ed oneroso.

ART. 2 PREZZO E MODALITA' DI CESSIONE

Il prezzo di cessione dell'area è di euro _____ (_____/___), somma determinata dall'offerta al rialzo presentata dal _____ in sede di partecipazione dell'asta pubblica.

Il corrispettivo per la cessione dell'area di euro _____ (_____/___) viene rateizzato nel seguente modo:

euro 100.000,00 sono già stati versati a titolo di acconto/caparra al momento della partecipazione alla gara;

il 50% del corrispettivo complessivo, compresa la caparra, è versato al momento della stipula della presente convenzione;

il 25% sarà versato entro sei mesi dalla stipula della convenzione;

il 25% sarà versato entro dodici mesi dalla stipula della convenzione.

Il _____ al momento della stipula della presente convenzione ha depositato polizza fidejussoria n. _____ del _____ Banca/ Assicurazione _____ di euro _____ pari all'importo della somma rateizzata.

Si dà atto che il _____ in data _____ ha versato l'acconto/caparra della somma di euro 100.000,00, tale importo viene scomputato dall'importo della

prima rata, che pertanto risulta di euro _____
(_____/____).

A dimostrazione dell'avvenuto pagamento della prima rata il _____
consegna la quietanza di versamento n. _____ del _____.

ART. 3 DATI URBANISTUICI DEL P.L. - VINCOLI

La superficie fondiaria del lotto oggetto di cessione è pari a m² 3.270,00.

Sull'immobile oggetto di cessione è prevista la realizzazione massima di m³ 5.960,00 di volumetria residenziale convenzionata.

Le norme urbanistiche sono quelle approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 in data 13.11.2007 con la quale è stato approvato il Piano di Lottizzazione di cui fa parte l'area oggetto di cessione.

Gli alloggi dovranno essere assegnati o ceduti alle condizioni contenute nella presente convenzione, e meglio precisate nei successivi artt. 4 e 5.

ART. 4 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI/ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI

Le singole unità immobiliari potranno essere cedute in proprietà a persone fisiche che al momento dell'acquisto siano in possesso dei seguenti requisiti:

1. essere cittadini europei;
2. non essere titolari nel Comune di Comezzano Cizzago e nei comuni limitrofi, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uno o più alloggi adeguati alle esigenze del proprio nucleo familiare;
3. avere residenza, ovvero svolgere la propria attività lavorativa nel Comune di Comezzano Cizzago o nei comuni limitrofi;
4. non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un altro alloggio costruito a totale carico o con concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o da altro Ente Pubblico;
5. fruire di reddito annuo complessivo per l'intero nucleo familiare non superiore a quello previsto dalle leggi vigenti in materia (ora pari ad euro 63.183,00);
6. essere in ogni caso in possesso dei requisiti stabiliti dalla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n.6/16791 del 26/7/1996.

Nel caso di alloggi realizzati senza finanziamento agevolato, il requisito relativo al limite di reddito di cui alla DGRL n.6/16791 del 26/7/1996, e successive modifiche e integrazione, può essere maggiorato del 50%.

I predetti requisiti dovranno essere posseduti, per gli assegnatari delle cooperative, alla data della deliberazione societaria di assegnazione dell'alloggio o alla data dell'atto notarile di compravendita; per gli acquirenti di imprese di costruzione, alla data di stipulazione del contratto preliminare di vendita o alla data dell'atto notarile di compravendita.

Il possesso di tali requisiti, alla data di assegnazione o dell'acquisto dell'alloggio, dovrà essere attestato con apposita dichiarazione da parte dell'interessato resa nei termini previsti dal D.P.R. 28.12.2000, n. 445, prima del rilascio del certificato di agibilità dell'alloggio.

Trascorsi 12 mesi dal termine dei lavori e dal rilascio del certificato di agibilità degli alloggi non ancora alienati, il costruttore potrà vendere a persone non aventi i requisiti di cui alla presente lettera I, ma sempre e comunque al costo unitario convenzionato, previo consenso del Comune.

L'eventuale canone di locazione degli alloggi risulta stabilito nella misura del 4,05% del prezzo di cessione, come stabilito dalle norme sull'equo canone L. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ottemperanza a quanto stabilito dal comma 4, art. 9, della legge 94/82 e dalla legge 179/92, l'assegnatario o i suoi aventi causa si impegnano a non cedere la proprietà degli alloggi realizzandi per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di ultimazione lavori, salvo gravi e sopravvenuti motivi, come stabilito dalla Regione Lombardia con deliberazione del 15 marzo 1994, n. 5/49344.

ART. 5. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE/ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI COSTRUITI.

5.1

Sulla base del progetto e del capitolato descrittivo delle opere e delle finiture, (allegato "E"), per le singole unità immobiliari realizzate sulle aree di cui al presente bando, il prezzo medio base di cessione/assegnazione è determinato nel seguente modo.

La superficie complessiva (Sc) in m² di ogni Singola unità immobiliare, cui viene applicato il prezzo di cessione, è calcolata come somma del 100% della S.U. (Superficie Utile residenziale) più il 60% della S.n.r (Superficie non Residenziale), così come definito dalla D.G.R. n° 6/37691 del 24/7/1998.

Il prezzo di assegnazione di ogni m² di superficie complessiva (Sc), come sopra calcolata è pari ad euro/m² __, __ (_____/__), somma determinata dall'offerta al ribasso presentata dall'assegnatario in sede di partecipazione all'asta pubblica, ed è soggetto a revisione prezzi con le modalità di cui al punto 5.2.

Gli importi che concorrono alla determinazione del prezzo di prima cessione/assegnazione offerto in sede di gara comprendono:

i costi dell'area, i costi di urbanizzazione, il costo di costruzione nonché gli oneri complementari e precisamente (spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, eventuali spese promozionali e commerciali).

Sono invece esclusi:

oneri finanziari derivanti da mutuo fondiario, frazionamenti ed accatastamenti degli immobili realizzati all'U.T.E., allacciamenti non ancora realizzati dal lottizzante, contributi vari, tasse, I.V.A. e spese notarili, che rimangono a carico dell'acquirente/assegnatario dell'unità immobiliare.

Il prezzo comprende le eventuali parti comuni, nonché le autorimesse ed i vani accessori di pertinenza di ogni singolo alloggio.

5.2

Il prezzo medio base di ogni metro quadrato di superficie complessiva (Sc) così come individuato ai precedente punto 5.1., è soggetto a revisione prezzi per la sola parte definita valore iniziale della quota revisionale.

Detto valore determinato per m² di superficie complessiva comprende il costo di costruzione e una

parte degli oneri complementari.

Si prevedono le seguenti fasi di aggiornamento del sopra citato prezzo:

- la prima, che va dalla data di pubblicazione del bando di alienazione (____.____.____) sino alla data di inizio dei lavori;
- la seconda che va dall'inizio dei lavori fino alla data di ultimazione degli stessi;
- la terza, che va dalla data di ultimazione dei lavori alla prima assegnazione/cessione degli alloggi;
- la quarta, che va dal momento della prima assegnazione/cessione in poi.

Nella prima fase si aggiornerà il prezzo di assegnazione/cessione al netto del costo dell'area a degli oneri di urbanizzazione, secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione.

Nella seconda fase, delle componenti del prezzo di assegnazione /cessione, sarà sottoposto a revisione soltanto il costo di costruzione per il periodo intercorrente dall'inizio dei lavori sino al mese di ultimazione lavori, applicando la seguente formula:

$$Q_f = \frac{Q_i \times (0,50 \times I_f - I_i)}{I_i}$$

In detta formula:

Q_f = Valore finale della quota revisionabile;

Q_i = Valore iniziale della quota revisionabile;

I_f = Valore ufficiale ISTAT dei costi di costruzione di un edificio residenziale riferito alla data di ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo ;

I_i = Valore ufficiale ISTAT dei costi di costruzione di un edificio residenziale riferito alla data di inizio lavori.

Nella determinazione dell'importo complessivo dovuto per la cessione/assegnazione delle unità immobiliari costruite sull'area ceduta, si deve tenere conto delle somme eventualmente anticipate dall'acquirente/assegnatario dell'unità immobiliare stessa, che devono essere rivalutate con lo stesso criterio di calcolo revisionale di cui sopra, ponendo come termine iniziale di riferimento (I_i) l'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione per un edificio residenziale alla data dei singoli versamenti e, come termine di riferimento finale, la data convenzionale di fine lavori. Viene così a essere determinato l'importo di revisione del prezzo di assegnazione a credito dell'acquirente/assegnatario.

La somma della quote a credito dell'acquirente/assegnatario, relative alle anticipazioni va detratta dall'importo Q_f a credito dell'impresa/cooperativa cessionaria/assegnataria.

All'importo così ottenuto da utilizzare per il calcolo della quota revisionale complessiva dell'unità immobiliare Sc dell'intero intervento stabilito dalla Convenzione.

Ai fini della revisione prezzi, la data di ultimazione dei lavori non può essere posteriore al termine di sedici mesi a decorrere dall'inizio dei lavori.

Nella terza fase, nel periodo di tempo fra l'ultimazione dei lavori e la prima vendita, il prezzo di assegnazione/cessione sarà incrementato dell'interesse Euroribor sei mesi in vigore al momento da applicarsi sul capitale effettivamente anticipato dall'operatore.

Nella quarta fase il prezzo definitivo di cessione sarà aggiornato nelle vendite successive alla prima assegnazione/cessione, in base alla variazione degli indici mensili ISTAT dei prezzi di consumo per le

famiglie di operai ed impiegati, intervenuti nel periodo che va dalla data di ultimazione dei lavori alla data di stipula dell'atto di vendita. Il prezzo risultante da detto aggiornamento sarà ridotto di una percentuale di deprezzamento dell'alloggio predeterminato come segue:

non si applica alcun coefficiente di degrado (vetustà) per i primi cinque anni;

dal sesto al decimo anno si applica un coefficiente di degrado dell'uno per cento (1%) per ogni anno;

per gli ulteriori dieci anni si applica un coefficiente di degrado dello zero virgola cinque per cento (0,5%) per ogni anno .

Al valore sopra determinato dovranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente alla data di vendita, aggiornate e deprezzate come sopra indicato.

ART. 6 DURATA DI VALIDITA' CONVENZIONE

La presente convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, ha una durata di venti anni a decorrere dalla sua trascrizione nei registri immobiliari. Trascorso tale termine verranno meno, di diritto, tutte le obbligazioni assunte.

ART. 7 CONTRIBUTO CONCESSORIO

Il si impegna a versare al momento del rilascio del Permesso di Costruire il contributo dovuto applicando le seguenti tariffe:

| | |
|---|------------------------------|
| corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione primaria: | assolto |
| corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione secondaria: | euro/m ³ 3,49 |
| costo di costruzione: | assolto art. 17 DPR 380/2001 |

ART.8 TERMINI PER L'INIZIO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE

I termini di inizio e fine lavori delle costruzioni sono regolati dalla normativa vigente (D.P.R. 380/2001), pertanto:

- in caso di permesso di costruire

(inizio lavori entro 12 mesi dal rilascio del PdC – fine lavori entro 36 mesi dall'inizio dei lavori)

- in caso di D.I.A.

(inizio lavori entro 30 giorni dalla consegna al protocollo comunale della pratica completa – fine lavori entro 36 mesi dall'inizio dei lavori)

ART.9 OBBLIGHI

L'assegnatario dell'area deve fornire il prodotto alloggio, oltre a quanto regolato dalla presente convenzione, in conformità a quanto previsto nel capitolato descrittivo delle opere e finiture predisposto dell'Amministrazione Comunale quale soglia minima. L'assegnatario dovrà dare pubblicità, con cartello da esporsi in cantiere.

ART. 10 DISPOSIZIONI FINALI

Il presente atto non è soggetto ad Iva (Risoluzione Ministeriale 19.10.1992 n.431064 – art. 19/bis D.L. n.311/93 convertito il legge 29.10.1993 n.427) e, a norma dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973, è soggetto alle imposte di registro in misura fissa ed esente dalle imposte ipotecarie e catastali.