



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 Trenzano 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 procedere alla selezione dell'operatore al quale verrà assegnata l'area edificabile individuata dal P.L. attraverso il presente bando approvato dalla Giunta Comunale di Comezzano Cizzago nel corso della seduta del 30.10.2007 provvedimento n° 33.

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 B1. e B2.

La domanda inoltrata dovrà indicare:

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

Detti elementi dovranno essere contenuti in una busta chiusa.

La domanda inoltrata, oltre alla documentazione di cui ai successivi punti B1 e B2, dovrà inoltre essere corredata dai seguenti documenti:

- **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.
- **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.2) 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 **17.12.2007** al protocollo comunale di P.za Europa, 60 – 25030 Comezzano Cizzago (BS).

L'apertura delle buste avverrà in data **18.12.2007** 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) in zona PEEP indicando Comune, località, committente;
3. Non essere incorsa, in precedenti interventi in zona PEEP in fenomeni di abuso edilizio non condonabili;
4. Avere regolarmente adempiuto agli obblighi previsti dalle convenzioni stipulate con il comune nel corso di precedenti interventi;
5. 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. indicare gli istituti di credito che forniranno le referenze bancarie;
6. avere realizzato e regolarmente ultimato nell'ultimo quinquennio in qualità di costruttore, programmi di edilizia residenziale pubblica o privata (minimo 60 alloggi) in zona PEEP indicando Comune, località, committente;
7. non essere incorsa, in precedenti interventi in zona PEEP in fenomeni di abuso edilizio non condonabili;
8. avere regolarmente adempiuto agli obblighi previsti dalle convenzioni stipulate con il comune nel corso di precedenti interventi;
9. 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 emanazione del bando.

Sia nel caso dei soggetti cooperative che dei soggetti imprese 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 B1 associati con soggetti di cui al punto B2 (imprese associate con cooperative), potranno essere cumulati i requisiti comuni mentre i requisiti previsti solo per i soggetti B1 o per i soggetti B2 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: corrispettivo per la cessione e modalità di versamento

L'assegnatario dell'area dovrà:

1. versare entro 30 giorni dalla richiesta del Comune la somma di euro 100.000,00 (euro centomila/00) a titolo di acconto/caparra per la cessione del lotto;
2. il mancato versamento dell'acconto/caparra entro il termine richiesto equivarrà alla rinuncia dell'assegnazione;
3. sottoscrivere la convenzione entro il termine che verrà fissato dal Comune;
4. impegnarsi a presentare la richiesta di permesso di costruire entro 3 (tre) mesi dalla delibera di preassegnazione dell'area; (il mancato rispetto di predetto termine equivarrà alla rinuncia dell'assegnazione e comporterà la perdita dell'acconto/caparra versato);

Il rilascio del permesso di costruire 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:

- | | |
|--|--|
| 1. corrispettivo dell'area | euro 630.000,00
(importo minimo incrementabile) |
| 2. corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione | |
| urbanizzazioni primarie | euro/m ³ 1,88 |
| urbanizzazioni secondarie | euro/m ³ 3,49 |
| 3. costo di costruzione | assolto art. 17 DPR 380/2001 |

Il corrispettivo definitivo di cessione dell'area sarà comunque quello vigente al momento dell'approvazione della convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La sottoscrizione della convenzione urbanistica è condizionata da:

1. parere favorevole sul progetto edilizio presentato;
2. versamento del 60% del corrispettivo offerto per la cessione dell'area, comprensivo dell'acconto già versato, il restante 40% verrà versato in due rate, previo deposito di polizza fidejussoria pari all'importo della somma rateizzata, con le seguenti scadenze:
 - 20% sei mesi dalla stipula della convenzione
 - 20% dodici mesi dalla stipula della convenzione.

G. Termini per l'inizio dei lavori di costruzione

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro il termine fissato dalla convenzione (almeno entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e terminare entro 36 mesi dall'inizio dei lavori, come da normativa vigente DPR 380/2001).

Il mancato rispetto del termine di cui sopra (inizio lavori) comporterà la risoluzione dell'atto di cessione dell'area e la perdita dell'acconto versato.

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, al 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 residenti nel comune di Comezzano Cizzago da almeno 10 (dieci) anni oppure di essere stati residenti in passato per un periodo non inferiore a 10 (dieci) anni;
2. non essere titolari nel Comune di Comezzano Cizzago in persona propria, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso od abitazione di un alloggio idoneo;
3. 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;
4. 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 30%.

I predetti requisiti dovranno essere posseduti, per gli assegnatari delle cooperative, alla data della deliberazione societaria di assegnazione dell'alloggio e, 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.

Gli assegnatari degli alloggi non potranno alienare l'unità immobiliare per 20 (venti) anni dalla data di stipula dell'atto notarile.

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. 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 comprendono i costi dell'area, i costi di urbanizzazione, il costo di costruzione, gli oneri complementari (ovvero: spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, eventuali spese promozionali e commerciali, oneri finanziari - esclusi quelli derivanti da mutuo agevolato - tasse, frazionamento ed accatastamento dell'immobile all'U.T.E., contributi vari, compresi quelli per allacciamenti).

Sono esclusi IVA 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.

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.

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.

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 interessi sul capitale investito dall'operatore. In tal caso gli interessi dovranno essere computati in base al tasso ufficiale di sconto in vigore nel periodo preso in considerazione.

Comezzano Cizzago li 30.10.2007

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
Pietta Mario