

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 edilizia 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. ___ del __.__.____ 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:

- 60% del corrispettivo versato al momento della stipula della presente convenzione;
- 20% sei mesi dalla stipula della convenzione;
- 20% 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 del 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. 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;
2. 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;
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.

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 al presente articolo 4, ma sempre e comunque al costo unitario convenzionato, previo consenso del Comune.

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 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 l'IVA e le 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.

Gli alloggi non potranno essere alienati nei primi venti anni decorrenti dall'acquisto.

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:	euro/m ³ 1,88
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 lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e terminare entro 36 mesi dall'inizio dei lavori, come da normativa vigente in materia (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.

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 dall'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.