

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Cooperativa Edilizia FLAVIA di Cuneo, ha partecipato al Bando Regionale: “ Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012 “ ed ha ottenuto i finanziamenti di edilizia agevolata ed agevolata sperimentale per la progettazione di un intervento residenziale in edilizia agevolata sul terreno di proprietà, sito in Via Cittadella in frazione Cerialdo e censito al Catasto Terreni al Foglio n. 61 mappali n. 774 e n. 776, con una superficie di complessivi mq. 1721;
- con deliberazione di G.C. n. 61 del 31.03.2009 è stata approvata la localizzazione a favore della Coop. FLAVIA, ai sensi dell’art 51 della legge 865/1971, del programma costruttivo nel terreno di cui sopra, che è compreso nell’ambito residenziale: “ATF2.MA3 – Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni” del vigente PRGC;
- con il presente provvedimento viene disciplinato e convenzionato l’intervento di cui sopra, costituito da un fabbricato composto di n. 11 alloggi (di cui uno autofinanziato);
- in attuazione del vigente PRG ed in base alle regole della perequazione urbanistica, la Cooperativa FLAVIA, con il medesimo atto, cede gratuitamente al Comune le aree destinate alle urbanizzazioni (viabilità e parcheggi) e ad ERP, per una superficie complessiva di mq. 2.504, impegnandosi a realizzarne le opere di urbanizzazione a scampo degli oneri concessori;
- il Comune cede all’operatore, in quanto beneficiario di finanziamento pubblico, il lotto fondiario di ERP, costituito dai mappali n. 774 e n. 776, di superficie complessiva mq. 1.721, in cambio di un corrispettivo economico calcolato ai sensi dell’articolo 49.04 della Norme di Attuazione;
- tale corrispettivo è dovuto dalla Coop. FLAVIA quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal S.U.E.;

Ritenuto potersi provvedere all’ approvazione della convenzione, ai sensi della L. n. 865/71, regolante i rapporti tra il Comune e la Cooperativa FLAVIA;

Visto l’art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 5.8.1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 17.2.1992, n. 179 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25.02.2009 di approvazione del bilancio di previsione 2009;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 03.03.2009 di approvazione del piano esecutivo di gestione 2009;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 31 del 10.04.1998, assunta con i poteri di cui all'art. 32 della legge 142/90, modificato con deliberazione consiliare n. 158 del 29.11.2000 ed entrato in vigore il 1° febbraio 2001;

Visto l'art. 183 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 48 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

1. di accettare, ai sensi del PRG vigente, la cessione gratuita dalla Cooperativa FLAVIA con sede in Cuneo – Via Fossano n. 6, dei terreni compreso nell'ambito residenziale: “ATF1.MA3 – Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni” del vigente PRGC, censito al Catasto Terreni al F. 61 mappali n. 774, n. 776, n. 773 e n. 777 di superficie complessiva mq. 2.504;
2. di cedere in diritto di proprietà alla Cooperativa FLAVIA il terreno identificato coi mappali n. 774 e n. 776, di superficie complessiva mq. 1.721, in cambio di un corrispettivo economico determinato in € 63.247,00, come previsto dall'art. 49.04 delle N.d.A. del PRG;
3. di approvare lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Cuneo e la Cooperativa FLAVIA per la cessione in proprietà, dando atto che i terreni vengono ceduti a tutte le condizioni, oneri ed obblighi contenuti nel presente schema di convenzione che la stessa Cooperativa ha dichiarato di bene conoscere;
4. di dare atto che il corrispettivo € 63.247,00, dovuto dalla Coop. FLAVIA, ai sensi dell'articolo 49.04 delle N.d.A. del PRG vigente, nonché l'importo degli oneri concessori, determinati in € 61.740,80 al momento non vengono versati dalla Cooperativa, in quanto la stessa si impegna ad eseguire opere di urbanizzazione a scomuto; pertanto, la Cooperativa a garanzia degli obblighi di cui sopra presterà polizza fideiussoria per un importo complessivo di € 124.987,80;
5. di dare atto che lo schema di convenzione suddetto deve intendersi di massima e pertanto il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti; dette modifiche verranno comunicate all'ufficiale rogante;
6. di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Geom. Claudio Luciano Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio.

ACQUISIZIONE GRATUITA DI AREE DA DESTINARE ALLE URBANIZZAZIONI E AD E.R.P. CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 E CON LE MODALITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI LOTTO EDIFICATORIO IN EDILIZIA CONVENZIONATA AGEVOLATA DA REALIZZARSI NELL'AMBITO ATF1.MA3 DEL PRGC A FAVORE DELLA COOPERATIVA FLAVIA

FRA

Il Comune di Cuneo

E

la Cooperativa FLAVIA S.p.a. con sede in Cuneo, Via Fossano n. 6, si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

- che la Regione Piemonte, approvando la graduatoria del Bando “Programma Casa – 10.000 alloggi entro il 2012 – 1° biennio”, assegnava alla Cooperativa FLAVIA i contributi per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale agevolata in località Tre Tetti fraz. Madonna dell’Olmo;
- che con successivo provvedimento di Giunta Regionale n. 12-11305 del 27.4.2009, si autorizzava il trasferimento del finanziamento da loc.tà Tre Tetti a loc.tà Cerialdo – Via Roncata sui terreni di proprietà della Coop. FLAVIA, censiti al Catasto Terreni al 61 mappali n. 774 e n. 776, di mq. 1721, a causa dell’impossibilità di eseguire l’intervento nel sito originariamente individuato a Madonna dell’Olmo;
- che con deliberazione di G.C. n. 61 del 31.3.2009 è stata approvata la localizzazione a favore della Coop. FLAVIA, ai sensi dell’art 51 della legge 865/1971, del programma costruttivo in questione nei suddetti, i quali sono compresi nella zona urbanistica: “ATF1.MA3 – Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni” del vigente PRGC;
- che ai sensi del vigente PRG ed in base ai principi ed alle regole della perequazione urbanistica, la Cooperativa anticipa la cessione gratuita dei terreni destinati ad urbanizzazioni e ad aree ERP;
- che il Comune cede il lotto destinato ad ERP a favore della Cooperativa FLAVIA, in quanto beneficiaria di finanziamento regionale, e disciplina l’intervento complessivo degli undici alloggi in progetto e le opere di urbanizzazione a scomputo.

### **PARTE PRIMA**

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante alla presente convenzione.

ART. 1 - ACQUISIZIONE GRATUITA DI AREE RELATIVE ALLE URBANIZZAZIONI ED  
ERP

La Cooperativa FLAVIA, cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Cuneo, che accetta, la proprietà dei terreni ad essa pervenuti con atto di acquisto rogito Notaio G. RENAUDO Rep. n. 40970/5369 del 5/3/2009, nonché con atto di permuta rogito Notaio G. RENAUDO Rep. n. 41060/5435 del 27/4/2009, censiti al Catasto Terreni al F° 61 mappali: n. 774 di mq. 1168, n. 776 di mq. 553, n. 773 di mq. 60 e n. 777 di mq. 723, della superficie complessiva di mq. 2.504, costituenti aree destinate alle urbanizzazioni (viabilità e parcheggi) e ad ERP.

Tale trasferimento è da considerarsi quale anticipo di cessione in quanto aree destinate a “Vs” del PRG vigente per i futuri interventi realizzabili nell’ambito “ATF1MA3”. Gli eventuali crediti edilizi, maturati dai suddetti terreni saranno riconosciuti e utilizzabili in fase di approvazione del S.U.E.

Ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione il valore degli stessi rimane convenzionalmente pattuito in € 12.520,00 e ciò a prescindere dall'effettivo costo di acquisizione sostenuto dalla Cooperativa, non soggetto ad IVA in quanto trattasi di cessione gratuita di aree ad ente pubblico.

La cedente dichiara che le aree in questione sono libere da vincoli di qualsiasi natura nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta.

ART. 2 – CESSIONE DEL LOTTO ERP ALLA COOP. FLAVIA

Il Comune di Cuneo cede in diritto di proprietà alla Cooperativa FLAVIA, che accetta, l’area identificata al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali n. 774 di mq. 1168 e n. 776 di mq. 553, per complessivi mq. 1721, alle condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il lotto edificatorio, è più precisamente individuato con colore rosso nella planimetria catastale allegata con la lettera “A”.

Ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione il valore dei suddetti terreni rimane convenzionalmente pattuito in € 63.247,00, non soggetto ad IVA ai sensi dell’art. 36 della Legge 29.10.93, n. 427.

ART. 3 - CORRISPETTIVO ECONOMICO DELLA CESSIONE DELL’ AREA  
EDIFICATORIA

I sopra citati mappali nn. 774 e 776, costituenti il lotto edificatorio, sono ceduti in proprietà alla Cooperativa FLAVIA, al fine di costruire un edificio beneficiante di finanziamento pubblico, in cambio di un corrispettivo economico, calcolato ai sensi dell’articolo 49.04 delle Norme di Attuazione del PRG, determinato in € 63.247,00.

Detto corrispettivo, da intendersi quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal S.U.E., al momento non viene versato, in quanto la Cooperativa si obbliga a realizzare direttamente le opere e le reti tecnologiche necessarie per assicurare l'accessibilità e la funzionalità dell'edificio in progetto per un importo totale presunto di € 107.497,69; inoltre, essendo proprietaria di altri terreni compresi nel medesimo ambito urbanistico soggetto a strumentazione esecutiva, la medesima Cooperativa si impegna fin d'ora a concorrere, per quanto di sua competenza ed anche per importi superiori all'ammontare degli oneri concessori di cui al successivo art. 3 (Parte Seconda), nella realizzazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture ivi previste, il cui costo complessivo, nonché la quota a carico della stessa, saranno determinati solo in fase di approvazione del P.E.C. Pertanto, a garanzia dell'assolvimento degli obblighi di cui sopra, la Cooperativa presta la cauzione di cui al successivo articolo 11.

## **PARTE SECONDA**

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La Cooperativa FLAVIA si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione ed al sopra citato "Programma Casa", a realizzare l'intervento di edilizia residenziale, da destinare alla locazione, consistente in un edificio composto di undici alloggi teorici con relative pertinenze (di cui n. 7 in edilizia agevolata conto capitale e L.R. 28/76, n. 3 in edilizia agevolata sperimentale e n. 1 in autofinanziamento), per una Superficie utile lorda massima di mq. 880. All'interno della Sul assegnata il numero degli alloggi potrà variare, purchè nel rispetto delle leggi e normative E.R.P., nonché del Bando Regionale di finanziamento.

La Cooperativa inoltre si impegna ad osservare le caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune di Cuneo, a fronte degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione, lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo afferente al permesso di costruire ad edificare di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

### **ART. 2 - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE**

a) I progetti relativi ai singoli edifici devono rispettare le prescrizioni sulle caratteristiche tipologiche nonché criteri per le caratteristiche costruttive degli alloggi convenzionati fissati dalla deliberazione regionale numero 714 - 6794 C.R. 21.06.1984, nonché rispondere alle norme vigenti in materia di edilizia economica e popolare; tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta dell'operatore e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione della legge 28.01.1997 n. 10. Le parti danno atto

che gli elementi definiti dagli elaborati di cui ai commi precedenti, hanno costituito oggetto di parere preventivo della commissione edilizia al fine del rilascio del permesso di costruire. Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale adeguamento della presente convenzione. Le varianti al progetto che non modificano le caratteristiche di cui al primo comma, sono assentibili dal Sindaco mediante il rilascio di Permesso di costruire di variante.

b) Ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 36 della legge 15.05.1970 n. 300 ed in ottemperanza dell'art. 49 della legge regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione l'operatore è tenuto ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti alla esecuzione delle opere condizioni economiche e normative non inferiori o quelle risultanti dal contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti dalle imprese industriali edili ed affini e degli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi. L'operatore è tenuto altresì ad applicare o fare applicare nei confronti dei detti lavoratori tutte indistintamente le altre norme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi e/o l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido in rapporto al Comune dell'osservanza delle norme anzidette.

### ART. 3 CORRISPETTIVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Trattandosi di intervento localizzato ai sensi dell'articolo 51 della L. 865/71, le tariffe unitarie applicate sono ridotte all'80%, come previsto dalla normativa vigente.

La quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire ad edificare di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 a fronte di una Sul residenziale complessiva di mq. 880, è stata così determinata:

€ 30.814,08 Urbanizzazione Primaria  
€ 30.926,72 Urbanizzazione Secondaria  
per un totale di € 61.740,80.

Detto contributo sommato al corrispettivo economico di cui all'articolo 3 della Parte 1<sup>a</sup> determinano un importo complessivo a carico della Cooperativa di € 124.987,80.

A scomputo parziale di tale somma la Cooperativa FLAVIA, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2, L.R. 56/77, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di un tratto di viabilità e della rete fognaria funzionali al nuovo insediamento, per un importo stimato di complessivi € 101.479,69, come da progetto esecutivo presentato dalla Cooperativa, che sarà oggetto di successivo e separato permesso di costruire.

La Cooperativa si obbliga altresì ad eseguire o a concorrere nelle spese per tutte le restanti opere che saranno quantificate nel P.E.C., per cui potrà risultare a carico dell'intervento un'incidenza maggiore dei suddetti oneri urbanizzativi.

La differenza tra quanto dovuto complessivamente dall'operatore ed il costo delle suddette opere a scomputo, pari a € 23.508,11, al momento quindi non viene versata, in quanto, come già precedentemente precisato, la quota di competenza a carico dell'intervento sarà determinata solo con l'approvazione del P.E.C. e, se risulterà superiore a € 124.987,80, comporterà un ulteriore maggior congruaggio da parte della Cooperativa.

Trattandosi di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, per l'affidamento dei lavori si dovrà esperire una gara con la modalità della procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri, nel rispetto dell'art. 57 comma 6 del Decreto Legislativo 163/2006. L'invito deve essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici di cui all'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006. La relativa Convenzione dovrà disciplinare la procedura di affidamento della progettazione dei lavori, l'importo dei lavori a scomputo e le modalità di pagamento dei servizi e dei lavori posti a gara. La richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la documentazione necessaria come previsto dalle Linee Guida predisposte dal Settore Gestione del Territorio.

La presa in carico da parte del Comune di Cuneo delle opere sarà effettuata a seguito di collaudo con esito favorevole, restando inteso che fino a detto collaudo sarà a carico dell'operatore o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati.

#### ART. 4 - UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DELL'OPERATORE DELLE AREE CEDUTE

Il Comune di Cuneo, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente all'operatore o suoi aventi causa, l'utilizzazione temporanea delle aree cedute al Comune cui le stesse sono destinate, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo al fabbricato previsto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Resta inteso che fino al termine dei lavori relativi alle Opere di Urbanizzazione e la definitiva cessione al Comune delle opere, il possesso reale delle aree già cedute al Comune, rimarrà del soggetto attuatore o suoi aventi causa, i quali saranno responsabili dell'uso delle stesse, che saranno utilizzate esclusivamente dagli stessi o dagli aventi causa che si assumono ogni responsabilità in merito.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dell'operatore o suoi aventi causa.

E' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione Comunale.

Il soggetto attuatore o suoi aventi causa rinunciano ad ogni diritto di retrocessione delle aree in questione, anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, quelle destinate all'edificazione non fossero totalmente utilizzate.

#### ART. 5 - TERMINI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI

L'operatore si impegna a rispettare i termini fissati dai permessi di costruire.

La data di inizio dei lavori deve essere documentata dall'operatore ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/77.

#### ART. 6 - PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il Comune potrà, su richiesta dell'operatore, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dell'operatore stesso.

#### ART. 7 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE E RILASCIO DELLE CERTIFICAZIONI DI AGIBILITA'.

Su richiesta obbligatoria dell'operatore, tecnici incaricati dal Comune provvedono, entro 10 giorni dalla richiesta, alla verifica di corrispondenza del fabbricato alle prescrizioni di cui all'art. 2, 1° comma, alle seguenti fasi:

1. A completamento della struttura portante e della copertura;
2. A completamento, al rustico, delle opere murarie e tramezzature;
3. A opere ultimate.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro 30 giorni dalla richiesta di verifica.

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il Comune si impegna a concludere le operazioni di verifica entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata dell'operatore attestante l'ultimazione delle operazioni medesime qualora la visita abbia esito positivo e salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomuto, di cui al precedente articolo 4.

I tecnici incaricati dal Comune, avranno il potere di accedere nell'immobile e di effettuare qualsiasi controllo.

ARTICOLO 8 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEI  
CANONI DI LOCAZIONE/CORRISPETTIVO DI GODIMENTO.

Il canone di locazione, per gli alloggi finanziati con il Piano Casa Regionale "10.000 alloggi entro il 2012" - primo biennio - fermo restando quanto previsto dallo stesso Programma Casa, non potrà comunque essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431 e s.m.i.. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431 e s.m.i., il canone di locazione è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un Comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica; in tale caso, l'applicazione del disposto è di competenza del Comune sede dell'intervento costruttivo.

In particolare:

per quanto riguarda gli alloggi finanziati con il Bando Agevolata in c.c.:

il soggetto attuatore si impegna ad applicare, in conformità al Programma Casa, canoni di locazione mediamente non superiori a 350 euro mensili per i cittadini il cui reddito convenzionale non supera il limite di accesso all'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata in locazione e dovrà essere contenuto in 450 euro mensili per i cittadini il cui reddito convenzionale non supera il limite di accesso all'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata in proprietà.

Il soggetto attuatore, conformemente a quanto prescritto dal bando regionale, può prevedere che gli alloggi realizzati ed assegnati a cittadini, il cui reddito rientra nei limiti vigenti per l'accesso alla proprietà di abitazioni di edilizia agevolata, siano riscattati dall'assegnatario dopo 15 anni di locazione. In tal caso il canone medio mensile che l'operatore si impegna a praticare è comprensivo della quota di restituzione del contributo regionale concesso, pari ad 1/3 del totale;

per quanto riguarda gli alloggi finanziati con il Bando Agevolata sperimentale.:

il soggetto attuatore si impegna ad applicare, in conformità al Programma Casa, canoni di locazione mediamente non superiori a 250 euro mensili per gli assegnatari. Gli assegnatari non potranno avere un reddito convenzionale annuo superiore al 30% del reddito previsto dalle normative vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Per gli alloggi realizzati in autofinanziamento, il Cessionario si impegna ad applicare canoni di locazione non superiori al 4,5% annuo del valore dell'alloggio, calcolato sulla base del Piano Finanziario relativo ai costi dell'intervento costruttivo, e comunque non superiori ai valori fissati nei contratti agevolati vigenti nel Comune, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della L. n. 431/98. Il canone così determinato comprende le spese di amministrazione, conservazione e fiscali.

I canoni come sopra determinati non comprendono le spese di amministrazione, conservazione e fiscali e saranno aggiornati con le modalità previste dalla legge n. 28/76 e dalla citata legge 431/98 ovvero dagli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione come sopra determinata e nulla per la parte eccedente.

ART. 9 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI -  
OCCUPAZIONI DEGLI ALLOGGI E SUCCESSIVE ALIENAZIONI.

Le parti danno atto che ai fini della verifica dei requisiti e dei redditi dovrà essere trasmessa al Comune per ogni acquirente una dichiarazione sostitutiva di notorietà – secondo il modello “D” allegato alla presente - nella quale il medesimo dichiara, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti richiesti, nonché la composizione del nucleo familiare ed il calcolo complessivo del reddito familiare, determinato ai sensi dell’art. 21 della L. 457/78.

Copia della dichiarazione sostitutiva di notorietà dovrà altresì essere allegata al verbale di assegnazione dell’alloggio.

I beneficiari degli alloggi oggetto di intervento devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- a) essere cittadino italiano o di uno Stato membro della Comunità Economica Europea o cittadino extracomunitario residente in Italia da almeno cinque anni e con un’attività lavorativa stabile;
- b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa in uno dei Comuni compresi nell’ambito provinciale in cui ha sede l’intervento costruttivo;
- c) non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, nell’ambito provinciale di cui alla lettera b);
- d) non aver ottenuto, per sé o per altri membri del proprio nucleo familiare, l’assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, concessi in qualunque luogo, dallo Stato o da altro Ente pubblico;
- e) fruire di un reddito familiare , calcolato ai sensi dell’art. 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti.

Nel caso di nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da entrambi, escludendo i componenti il nucleo familiare di appartenenza.

Per alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare si intende l’abitazione composta da un numero di vani esclusi cucina, servizi, ingresso, disimpegni, pari a quello dei componenti la

famiglia, intendendo per cucina anche il locale adibito a pranzo comunicante con il cucinino. Le stanze da letto con superficie superiore a metri quadrati 14 si considerano idonee per due persone. I vani superiore a metri quadrati 25 si considerano pari a due qualora siano dotati di aperture che ne consentano la suddivisione nel rispetto delle norme igienico-edilizie. L'alloggio composto da cinque o più vani è comunque idoneo.

Si considera non idoneo l'alloggio o gli alloggi di cui il richiedente possiede solo la nuda proprietà o sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare.

Si considera, infine, non idoneo l'alloggio fatiscente risultante da certificato di non agibilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso e/o l'agibilità interna ad uno o più componenti il nucleo familiare del titolare che siano motulesi deambulanti in carrozzina.

Concorrono a formare il reddito familiare:

- a) l'assegnatario o acquirente, il coniuge e i figli non sposati conviventi;
- b) se l'acquirente o l'assegnatario non è coniugato e ha figli, si considerano i genitori e i fratelli non coniugati conviventi;
- c) se l'acquirente o assegnatario non è coniugato e ha figli, si considerano i figli non coniugati;
- d) in caso di nubendi e/o futuri conviventi si considerano i redditi di entrambi e non del nucleo familiare di appartenenza, così pure per le coppie di fatto.

I beneficiari sono tenuti ad occupare gli alloggi personalmente o a mezzo del coniuge o di parente fino al secondo grado entro novanta giorni dal rilascio del certificato di agibilità o dal rogito notarile, qualora l'attestato di agibilità sia stato rilasciato precedentemente, salvo i casi autorizzati dalla Regione o dal Comune.

#### Art. 10 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a successori o aventi causa dell'operatore prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati, il nuovo operatore subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del Comune la fidejussione di cui all'art. 10.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. La dichiarazione unilaterale di obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fidejussoria di cui al 1° comma.

Successivamente il Comune provvederà quindi a trasferire il permesso di costruire ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dall'operatore subentrante.

A trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente operatore.

#### ART. 11 - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DALL'OPERATORE

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, l'operatore si obbliga ad istituire a favore del Comune una fidejussione bancaria o assicurativa dell'Istituto \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di € 124.987,80, con impegno ad integrarla nel caso di maggior costo pro-quota delle opere di urbanizzazione previste a scomputo. L'importo della cauzione sarà svincolato solo ad avvenuto collaudo, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dell'operatore. Eventuali svincoli parziali saranno consentiti solo a seguito di collaudi parziali di lotti funzionali da parte dei competenti uffici tecnici.

#### ART. 12 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha la durata di validità di anni trenta dalla data di stipulazione e vincola l'operatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire, la presente convenzione, che ha per presupposto il permesso predetto, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico all'operatore.

#### ART. 13 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura ed a spese dell'operatore.

Le spese di trascrizione devono essere versate dall'operatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

#### ART. 14 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle vigenti leggi e regolamenti comunali, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:

- a) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori, qualora ciò non comporti decadenza del permesso di costruire: versamento dell'1% del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- b) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi, qualora ciò non comporti decadenza del permesso di costruire: versamento del 5% del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- c) in caso di accertato mancato completamento e/o sistemazione delle aree esterne pertinenziali all'edificio come previsto nel permesso di costruire: versamento dell'1% del contributo di cui

all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per ogni mese o frazione di mese di ritardo dalla data di comunicazione di fine lavori;

d) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejussoria prevista dalla presente convenzione o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 giorni dalla richiesta del Comune.

#### ART. 15 - CONTROVERSIE - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Per la soluzione di ogni controversia sulla esecuzione e interpretazione del presente atto fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente: l'una o l'altra parte può nominare un primo arbitro, notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata. Entro 20 giorni dal ricevimento della notifica, l'altra parte nominerà un secondo arbitro; in difetto, l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro. Qualora detto accordo non sia raggiunto entro 10 giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale civile e penale nel cui territoriale si trova il Comune.

L'arbitro unico od il collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre 30 giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'art. 825 del C.P.C.

Il lodo sarà vincolante per le parti e soggetto alle impugnazioni previste dagli artt. 827 e seguenti del C.P.C.

Le spese dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

#### Art. 16 - ESENZIONI FISCALI

Trattandosi di realizzazione di intervento destinato alla costruzione di case di civile abitazione di tipo economico-popolare, le parti invocano l'applicazione dei benefici di legge previsti in favore dell'edilizia economico-popolare.

#### Art. 17 - DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi dell'art. 18 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione gratuita da parte della Cooperativa FLAVIA hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativo ai fondi in questione, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici. Inoltre, relativamente agli stessi immobili non è stata emanata alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione abusiva.

ART. 18

Ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del C.C. le parti approvano specificatamente l'ART. 14 - SANZIONI e l'ART. 15 - CONTROVERSIE-CLAUSOLA COMPROMISSORIA.