



NOTAIO
Cesare Parola
 CUNEO - Piazza Europa 14
 tel 0171 631724

N. 62.657 di REPERTORIO e N. 25.409 di RACCOLTA

CONVENZIONE

AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 E CON LE MODALITA'
 DI CUI ALLA LEGGE N. 10/77 PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVEN-
 TO RESIDENZIALE IN EDILIZIA CONVENZIONATA DA REALIZZARSI NEL
 PEEP R4B C.SO FRANCA A FAVORE DELLA SOCIETA' "EDIL G.M. -
 SOCIETA' PER AZIONI"

con contestuale

CESSIONE DI LOTTO EDIFICATORIO tra la società "EDIL G.M. -
 SOCIETA' PER AZIONI" ed il COMUNE DI CUNEO.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici ed alli dieci maggio
 in Cuneo, p.zza Europa n. 14, nel mio ufficio al terzo piano

10 maggio 2013

Avanti a me dott. Cesare PAROLA Notaio iscritto presso il
 Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mon-
 dovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo.

Sono comparsi

da una parte

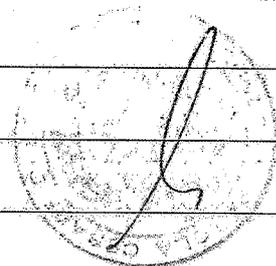
il COMUNE DI CUNEO , con sede in Cuneo, via Roma n. 28, ave-
 te codice fiscale 00480530047

in persona del sig.

ing. GAUTERO Luca, nato a Cuneo il 20 giugno 1970

domiciliato per la carica in Cuneo,

dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cu-



COMUNE DI CUNEO
 Prot. 20130043462 Data 01-08-2013

Cat.10 Cla.10 Fas.0
 Ufficio carico
AMBIENTE E TERRITORIO
 Numero allegati 0



* 0 0 2 5 F A 6 E 0 P *

Dott. CESARE PAROLA - NOTAIO - 12100 CUNEO - Piazza Europa, 14 - Tel. 0171/693364 - Fax 0171/693348 - E-mail: cparola2@notariato.it

neo _____

a quanto infra autorizzato ai sensi dell'art. 14 - 1° comma

del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed

in forza di delibera della Giunta Comunale n. 106 del 24 a-

prile 2013 immediatamente eseguibile e di delibera della

Giunta Comunale n. 118 dell'8 maggio 2013 e di Determinazio-

ne del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio n. 56/ATR

in data 7 maggio 2013 _____

e dall'altra la società _____

"EDIL G.M. - SOCIETA' PER AZIONI", con sede in Cuneo, capita-

le sociale versato di Euro 3.500.000 (tremilionicinquecento-

mila) versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Regi-

stro delle Imprese di Cuneo 00272220047, iscritta al REA al

n. 95487 _____

in persona dell'Amministratore Delegato sig. _____

ing. GHINAMO Marco, nato a Cuneo il 20 ottobre 1943, domici-

liato a Boves via Cavallo 9 _____

al presente autorizzato in forza di delibera del Consiglio

di Amministrazione in data 6 maggio 2013 _____

di seguito per brevità indicata semplicemente "operatore"

e/o "contraente". _____

Detti sigg. Componenti dell'identità personale dei quali so-

no certo _____

P R E M E S S O: _____

che con deliberazione della Giunta Comunale n. 175 del 7

luglio 2009 il Comune stabiliva di assegnare preliminarmente alla Società "EDIL G.M. - SOCIETA' PER AZIONI" un lotto edificatorio, di complessivi mq. 1.022 (milleventidue), compreso nel Piano di Zona "R4B" (Comparto Z), costituito dai mappali identificati al catasto terreni come segue: _____

F.78, N. 1499, sia 1, are 3.18, RD 3,12, RA 1,64 _____

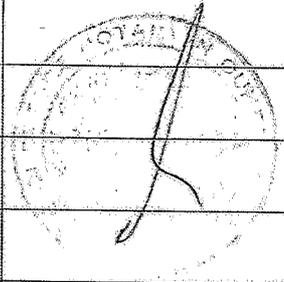
F.78, N. 1443 sub 1, area urbana di mq. 45 (quarantacinque), via Cesare Vinaj, piano T _____

F.91, N. 1183 sub 3, area urbana di mq. 659 (seicentocinquantanove), via Cesare Vinaj, piano T; _____

- che la Società "EDIL G.M. - SOCIETA' PER AZIONI" è proprietaria del mappale 1499 del F. 78 di mq. 318 (trecentodiciotto) di CUNEO; _____

- che il COMUNE DI CUNEO è proprietario del mappale 1183 sub 3 del F. 91 di CUNEO in forza di atto del Segretario Generale dr. Pietro PANDIANI del 14 gennaio 2008 rep.rio 11.150 trascritto a Cuneo il 30 gennaio 2008 ai nn. 1178/943; _____

- che il mappale 1443 sub 1 del F. 78 di mq. 45 (quarantacinque) di CUNEO pervenne in proprietà al Comune di Cuneo e contestualmente venne concesso in diritto di superficie all'ATC CUNEO con atto a rogito Notaio Aldo Saroldi in data 31 maggio 1995 rep.rio 59.800 racc. 7.852 (trascritto a Cuneo il 21 giugno 1995 ai nn. 6198/5029) per lo sfruttamento della relativa capacità edificatoria ai fini della realizzazione di un intervento residenziale convenzionato di edilizia sov-



venzionata, rimanendo in capo al COMUNE di CUNEO la proprietà dell'area e venne successivamente concesso in diritto di superficie dall'ATC - CUNEO alla società EDIL G.M. S.P.A. con atto a mio rogito in data 17 aprile 2013 rep.rio 62.622 racc. 25.377 (in corso di registrazione e trascrizione); —
- che ai sensi della legge 865/71, nell'ambito del procedimento espropriativo, si procede all'acquisizione comunale del mappale n. 1499 del Foglio 78 con successiva contestuale retrocessione dello stesso in proprietà alla Società "EDIL G.M. - SOCIETA' PER AZIONI"; —
- che il COMUNE di CUNEO deve inoltre procedere alla cessione dei citati mappali 1183 sub 1 del F. 91 e 1443 sub 1 del F. 78, costituenti la restante parte del lotto fondiario; —
Tutto ciò premesso, col presente pubblico atto si conviene e stipula quanto segue: —

PARTE PRIMA

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

ART. 1 - Acquisto e cessione dell'area edificatoria —

A) La società "EDIL G.M. - SOCIETA' PER AZIONI", in persona di chi sopra, cede al COMUNE DI CUNEO che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la Piena Proprietà su area edificabile sita —

in CUNEO —

costituente parte di lotto edificatorio nel Piano di Zona

R4B - C.so Francia, censita al Catasto Terreni al _____

F. 78, N. 1499 (ex 1325/parte), sia 1, are 3.18 (are tre e

centiare diciotto), RD 3,12, RA 1,64 _____

tra le coerenze: mapp. 1459 e mapp. 1188 del F. 78. _____

Provenienza: atto di acquisto sotto, condizione risolutiva a

mio rogito in data 19 dicembre 2008 rep.rio 59.611 racc. *

22.879 (reg.to a Cuneo il 15 gennaio 2009 al n. 329 serie

1°T ed ivi trascritto il 16 gennaio 2009 ai nn. 461/563),

dandosi atto da parte della società venditrice che la suddet-

ta clausola risolutiva venne espressamente convenuta nell'e-

sclusivo interesse della società EDIL G.M. S.P.A. la quale

dà atto del mancato verificarsi di tali condizioni ed in o-

gni caso di non volersi avvalere della stessa, chiedendo per-

tanto il relativo annotamento a margine dalla trascrizione

dell'atto citato. _____

- Il prezzo della suestesa cessione è stabilito in Euro

66.780,00 (sessantaseimilasettecentottanta virgola zero

zero) oltre ad IVA nella misura del 21% (ventuno per cento),

somma che la società cedente dichiara di aver prima d'ora

ricevuto dal Comune Acquirente cui rilascia quitanza a saldo

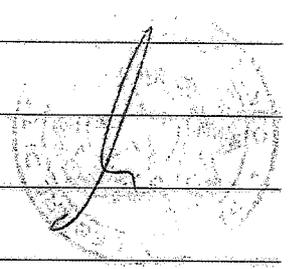
con rinuncia all'ipoteca legale. _____

- Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiarate-

si edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dal-

l'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le di-

chiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento del-



l'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che: _____

a) il corrispettivo della cessione è stato pagato mediante: -
- assegno circolare n. 2202037827-02 emesso in data 10 maggio 2013 della somma di Euro 80.803,80 (ottantamilaottocentotré virgola ottanta) compresa IVA, della Banca Regionale Europea Spa, filiale di Cuneo, con la clausola di non trasferibilità, a favore della società venditrice; _____
(come da fattura n. 45 in data 8 maggio 2013) _____

b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto. _____

B) Il COMUNE di CUNEO correlativamente e contestualmente retrocede alla Società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI", che in persona di chi sopra, accetta e acquista la Piena Proprietà sulla suddetta area edificabile _____

_____ in CUNEO _____

costituente parte di lotto edificatorio nel Piano di Zona

R4B - C.so Francia, censita al catasto terreni come segue: _____

F. 78, N. 1499 (ex 1325/parte), sia 1, are 3.18 (are tre e centiare diciotto), RD 3,12, RA 1,64 _____

tra le coerenze suindicate; _____

alle condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli. _____

- Il prezzo della sujestesa cessione è stabilito in Euro

80.803,80 (ottantamilaottocentotré virgola ottanta)

non soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 36 della Legge

29.10.1993, n. 427, somma che il Comune di Cuneo, in persona

di chi sopra, dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla so-

cietà Acquirente cui rilascia quietanza a saldo con rinuncia

all'ipoteca legale.

- Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiarate-

si edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dal-

l'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le di-

chiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento del-

l'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrati-

va applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indi-

cazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto

di notorietà attestando che:

a) il corrispettivo della cessione è stato pagato mediante: -

- bonifico bancario effettuato in data 10 maggio 2013 dalla

Banca Regionale Europea, filiale di Cuneo, corso Nizza, del-

l'importo di Euro 80.803,80 (ottantamilaottocentotré virgola

ottanta), operazione n. 014860012, a favore del Comune di

Cuneo;

b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobi-

liare per la conclusione del presente contratto.

c) IL COMUNE DI CUNEO inoltre, in persona di chi sopra, ven-

de alla società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI" che, in per-

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to contain some text or a logo. The signature is a cursive, stylized name.

sona di chi sopra, accetta ed acquista: _____

c1) la PIENA PROPRIETA' su area sita _____

_____ in CUNEO _____

censita in catasto fabbricati come segue: _____

F. 91, N. 1183 sub 3, area urbana di mq. 659 (seicentocinquantanove), via Cesare Vinaj, piano T _____

pure individuata al catasto terreni: _____

F. 91, N. 1183, ente urbano di are 6.59 _____

oggetto di tipo mappale prot. n. CN0205619 dell'8 giugno 2012

e di variazione d'ufficio prot. n. CN0207262 dell'8 giugno 2012 _____

tra le coerenze: mapp. 1187, 1154 e 1184 del F. 91. _____

Provenienza: atto di acquisto del Segretario Generale del Comune di Cuneo in data 14 gennaio 2008 rep. 11.150 (tr.tto a Cuneo il 30 gennaio 2008 ai nn. 1178/943). _____

c2) la PROPRIETA' per l'area su terreno, gravato di diritto

di superficie per la durata di 99 anni a partire dal 17 aprile

2013 a favore della stessa società acquirente (diritto di

superficie che pertanto si estingue consolidando la società

acquirente la piena proprietà dell'area), sito _____

_____ in CUNEO _____

censita in catasto fabbricati come segue: _____

F.78, N. 1443 sub 1, area urbana di mq. 45 (quarantacinque),

via Cesare Vinaj, piano T _____

pure individuata al catasto terreni: _____

F. 78, N. 1443, ente urbano di are 0.45 (quarantacinque) —

tra le coerenze: mapp. 1357, 1328 del F. 91 e mapp. 1183 F.

91. —

Provenienza: atto di acquisto a rogito Notaio Aldo Saroldi

in data 31 maggio 1995 rep.rio 59.800 racc. 7.852 (reg.to in

termini e trascritto a Cuneo il 21 giugno 1995 ai nn. *

6198/5029). —

- Il prezzo della suestesa vendita venne convenuto a corpo

in Euro 142.390,00 (centoquarantaduemilatrecentonovanta vir-
gola zero zero) —

di cui Euro 138.390,00 (centotrentottomilatrecentonovanta

virgola zero zero) per la piena proprietà dell'area mapp.

1183 sub 3 ed Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero)

per la proprietà dell'area mapp. 1443 sub 1, somma che il Co-
mune di CUNEO, in persona di chi sopra, dichiara e riconosce

di aver prima d'ora ricevuto dalla parte Acquirente alla qua-

le rilascia pertanto finale quietanza a saldo con rinuncia

all'ipoteca legale. —

- Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiarate-

si edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dal-

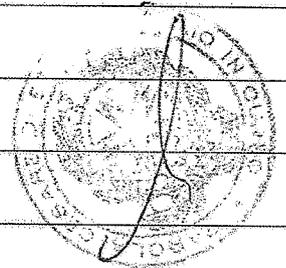
l'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le di-

chiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento del-

l'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrati-

va applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indi-

cazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto



di notorietà attestando che: _____

a) il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante: _____

- bonifico bancario effettuato in data 10 maggio 2013 dalla Banca Regionale Europea, filiale di Cuneo, corso Nizza, dell'importo di Euro 138.390,00 (centotrentottomilatrecentonovanta virgola zero zero), operazione n. 014860014, a favore del Comune di Cuneo; _____

- bonifico bancario effettuato in data 10 maggio 2013 dalla Banca Regionale Europea, filiale di Cuneo, corso Nizza, dell'importo di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero), operazione n. 014860016, a favore del Comune di Cuneo; _____

b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto. _____

1) - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE _____

Le Parti reciprocamente rinunciano all'iscrizione di ipoteca legale. _____

1 bis) - GARANZIA _____

I cedenti dichiarano che le aree in questione sono libere da vincoli di qualsiasi natura nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta. _____

Le parti danno atto che: _____

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale; _____

- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di _____

cui all'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i..

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive, che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

1 ter) - MENZIONI URBANISTICHE ED ENERGETICHE

- Le Parti, con riferimento alle aree oggetto di cessione, dichiarano che le stesse hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti organi del Comune in data 8 maggio 2012 che si allega al presente atto sub "A", con dispensa dal darne lettura e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno; che non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza emanata dall'autorità competente accertante effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Inoltre dichiarano a sensi dell'art. 10 capo II della L.n. 353 del 21.11.2000, che i soprassuoli del terreno di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

Art. 2 - CORRISPETTIVI DELLA CESSIONE AREE EDIFICATORIE

Il costo dell'area relativo al mapp. 1183 sub 3 del F. 91 viene fissato in Euro 210,00 (duecentodieci virgola zero ze-

ro) a metro quadrato di superficie di terreno, come desunto dal prezzo complessivo di acquisto degli immobili demaniali da parte del Comune di Cuneo (di cui ad atto rep.rio 11.150 sucitato), comprensivo delle spese di atto, imposta di registro, ecc... sostenute dallo stesso, aggiornato ad oggi, in base all'indice ISTAT del costo di costruzione. _____ *

Il corrispettivo dovuto dalla società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI" al Comune, relativamente alla vendita del mappale n. 1183 sub 3 del F. 91, di cui al precedente articolo 1, lett. C è di Euro 138.390,00 (centotrentottomilatrecentonovanta virgola zero zero) come sopra versato. _____

Il corrispettivo dovuto dalla società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI" al Comune, relativamente alla vendita della proprietà dell'area mappale n. 1443 sub 1 del F. 78, di cui al precedente articolo 1, lett. D è stato determinato dal Settore Patrimonio ed Attività di Piano in Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) come sopra versato. _____

La cessione del diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni a partire dal 31 maggio 1995 gravante il suddetto mappale 1443 sub 1 del F. 78 dall'ATC - CUNEO alla società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI", è avvenuta direttamente tra le parti con separato atto di vendita a mio rogito in data 17 aprile 2013 rep.rio 62.622 racc. 25.377 sucitato.

Relativamente all'acquisizione e retrocessione del mappale n. 1499 del F. 78, ai fini fiscali e per ogni conseguente ef-

fetto derivante dalla presente convenzione, il valore del terreno rimane pattuito in complessivi Euro 80.803,80 (ottantamilaottocentotré virgola ottanta) IVA 21% (ventuno per cento) compresa, per quanto attiene l'acquisizione da parte del Comune, ed in Euro 80.803,80 (ottantamilaottocentotré virgola ottanta) non soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 36 della Legge 29.10.93, n. 427 per quanto attiene la vendita da parte del Comune di CUNEO.

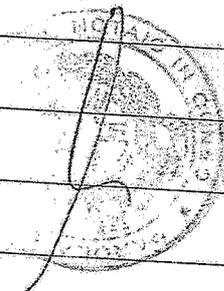
Art. 2 bis - TRATTAMENTO FISCALE

La cessione da parte della società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI" al COMUNE DI CUNEO del mappale 1499 del F. 78, come detto, è soggetta ad I.V.A. e pertanto a tale cessione è applicabile il regime tributario di cui all'art. 40 D.P.R. 26.4.86 N. 131 (imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale).

- Per tutte le altre cessioni trattandosi di trasferimenti di beni oggetto della presente convenzione, approvata a sensi dell'art. 35 della Legge 865 del 22 ottobre 1971, con riferimento al disposto dell'art. 32 del D.P.R. 601/73, si richiede per ogni trasferimento l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione da imposte ipotecarie e catastali.

ART. 3 - MODALITA' DI UTILIZZO DELL' AREA EDIFICATORIA

Il lotto edificatorio, di complessivi mq. 1022 (milleventidue), come meglio precisato nelle premesse, è individuato



con tratteggio diagonale grigio nella planimetria catastale
in scala 1:2000 allegata con la lettera "A" al suddetto ver-
bale di deliberazione n.106 del 24 aprile 2013

Le suddette particelle per la parte che risulterà libera dal
fabbricato realizzato secondo i progetti autorizzati, sono
soggette a servitù di passaggio, esclusivamente sui lati cor-
tile fuori terra, da esercitarsi con qualunque mezzo a favo-
re dei fabbricati facenti parte del sub-comparto di apparte-
nza.

L'accesso a detto spazio interno cortile per quanto riguarda
il comparto "Z" verrà garantito dalla Società EDIL G.M. a
mezzo del passo carraio ubicato centralmente al piano terre-
no dell'edificio oggetto del presente atto e di quello atti-
guo insistente sul mappale ex n. 1182 del Foglio n. 91 (Con-
dominio Azalea).

Le aree a verde consortile indicate nello stralcio planime-
trico (allegato "B" alla citata delibera) del P.d.Z. e le a-
ree a parcheggio realizzate secondo quanto previsto dalle
N.d.A., previo opportuni accordi con la Civica Amministrazione,
saranno di uso comune a tutti i fabbricati del rispetti-
vo sub-comparto "Z" e la realizzazione, la manutenzione ordi-
naria e straordinaria sarà a loro carico.

PARTE SECONDA

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI", per sè o aventi

causa, si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di edilizia residenziale, per abitazione permanente, consistente in un edificio composto di diciannove alloggi teorici e relative pertinenze (denominato "AZALEA 2"), per una Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva di mq. 1.538 (millecinquecentotrentotto).

All'interno della volumetria assegnata il numero degli alloggi potrà variare, purchè nel rispetto delle leggi e normative E.R.P.

La Società "EDIL G.M. SOCIETA' PER AZIONI" 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 corrispondenza 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.

Il progetto dell'intervento ricade sul lotto fondiario ormai compromesso da altri edifici esistenti confinanti, per cui l'edificazione è obbligata in lunghezza, altezza e larghezza e non permette l'utilizzazione completa della capacità edificatoria derivante dall'ex Piano di Zona, pari a complessivi mq. 1.628 (milleseicentotrentotto) di S.U.V. (Superficie Utile Virtuale).

Pertanto, considerato che la SUL di progetto è inferiore a quella massima consentita (S.U.V.), il Comune consente alla Società EDIL GM la possibilità di trasferire tale differenza di SUL, pari a mq. 90 (novanta), su altro intervento di edilizia convenzionata all'interno dell'ex perimetrazione della zona "R4B".

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 e/o D.I.A. - S.C.I.A. in variante.

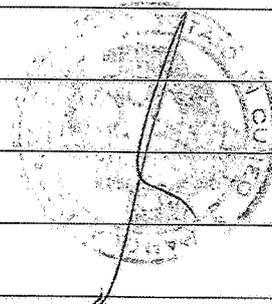
b) Ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 36 della legge 15.05.1970 n. 300 ed in ottemperanza dell'art. 49 della legge regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione l'operatore è tenuto ad applicare o far 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.

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

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 complessiva di mq. 1.538 (millecinquecentotrentotto), è così determinata:

Euro 61.027,84 (sessantunomilaventisette virgola ottantaquattro) Urbanizzazione Primaria;

Euro 61.261,62 (sessantunomiladuecentosessantuno virgola sessantadue) Urbanizzazione Secondaria;



per un totale complessivo di Euro 122.289,46 (centoventiduemiladuecentottantanove virgola quarantasei).

Il Comune, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2, L.R. 56/77 e s.m.i., consente all'operatore la facoltà di scomputare da detta somma il costo delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sistemazione ed il completamento di Via Vinaj, in prossimità dell'incrocio con Via Giordanengo, così come risulteranno dal progetto esecutivo e relativo preventivo di spesa, da concordarsi preventivamente con gli uffici tecnici comunali e presentarsi a cura dall'operatore all'Amministrazione comunale ai fini del rilascio del relativo permesso di costruire.

Dette opere dovranno essere ultimate entro e non oltre il 30 luglio 2013 (salvo proroghe da concordarsi con il Comune di Cuneo), fatti salvi i lavori da eseguirsi sulla porzione antistante il cantiere edile privato, la quale sarà completata compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori inerenti alla costruzione dell'edificio oggetto di convenzionamento.

Pertanto, al momento, il pagamento dei suddetti oneri di costruzione si intende sospeso, rimandando a successivi atti e provvedimenti la disciplina e modalità di attuazione delle opere da realizzarsi a scomputo, nonché la determinazione degli eventuali conguagli dovuti dall'operatore, nel caso in cui il costo totale delle stesse, come risultante dal compu-

to metrico estimativo allegato al permesso di costruire, dovesse risultare inferiore all'importo complessivo degli oneri sopra determinati.

ART. 4 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Non avendo disponibilità di aree in cessione da destinarsi a standard e servizi, l'Impresa EDIL G.M. monetizza le stesse per una superficie di mq. 1.022 (milleventidue) al prezzo di complessivi Euro 119.900,00 (centodiciannovemilanovecento virgola zero zero), in applicazione delle tariffe approvate con deliberazione di G.C. n. 304 del 2 novembre 2011.

Detto importo viene versato all'atto della stipula della presente come da bonifico bancario effettuato in data 10 maggio 2013 della Banca Regionale Europea, filiale di Cuneo, operazione n. 014860018 dell'importo di Euro 119.900,00 (centodiciannovemilanovecento virgola zero zero) a favore del Comune di Cuneo.

ART. 5 - TERMINI E PROROGHE 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.

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 du-

rante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dell'operatore stesso.

ART. 6 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE E RILASCIO DELLE CERTIFICAZIONI DI AGIBILITA'.

I tecnici incaricati dal Comune, avranno il potere di accedere nell'immobile e di effettuare gli opportuni controlli in qualunque momento, nonché di ordinare le eventuali modifiche ritenute necessarie.

La richiesta di autorizzazione all'agibilità, ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 25 dovrà essere presentata entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori.

L'autorizzazione all'agibilità sarà rilasciata ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 7 - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito, salva la revisione di cui in seguito, in Euro 1.957,55 (millenovecentocinquantasette virgola cinquantacinque) al metro quadrato di superficie commerciale.

Per superficie commerciale, ai fini della presente convenzione si intende la superficie degli alloggi, misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguincci vani di porte e finestre, metà balconi, più quota vani scala e ascensore al piano, più quota androne, vano scala e ascensore al piano terreno, che per l'intervento in oggetto

ammonta a complessivi mq. 1.956,74 (millenovecentocinquanta-sei virgola settantaquattro).

Il prezzo base medio di prima cessione è ricavato dalla somma dei seguenti elementi:

a) incidenza costo delle aree edificatoria e a servizi per l'importo di Euro 221,05 (duecentoventuno virgola zero cinque) a mq. di superficie commerciale, comprensivo del costo sostenuto dalla società EDIL G.M. nei confronti dell'ATC - CUNEO per l'acquisto del diritto di superficie gravante sul mappale 1443 del F. 78;

b) incidenza costo delle opere di urbanizzazione, determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 160/2005, per l'importo di Euro 62,50 (sessantadue virgola cinquanta) a mq. di superficie commerciale;

c) costo di costruzione per l'importo di Euro 1.674,00 (milleseicentosettantaquattro virgola zero zero) a mq. di superficie commerciale (comprensivo dell'incidenza dei maggiori oneri da sostenersi al fine di adeguare la tipologia costruttiva alle nuove disposizioni normative in materia di: efficienza energetica e riduzione delle emissioni nocive in ambiente dei fabbricati di nuova edificazione, impiego di energia da fonti rinnovabili, sicurezza e prevenzione dei rischi sismici nelle costruzioni, ecc.).

In caso di modifiche alle superfici commerciali, a seguito di varianti, l'operatore dovrà comunicare il nuovo costo di

incidenza a metro quadrato agli uffici comunali.

Il prezzo base di vendita delle autorimesse è stabilito in Euro 1.110,00 (millecentodieci virgola zero zero) a mq. di superficie netta.

Non rientra nel computo della superficie commerciale la cantina in dotazione dell'alloggio, così come l'eventuale sottotetto.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del precedente comma è comprensivo degli oneri finanziari e degli oneri relativi alle spese generali, tecniche di allacciamenti, di commercializzazione e di quelle della sistemazione delle aree esterne (verde-parcheggi).

Non sono dovuti costi per mediazione commerciale.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) verrà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione (data di offerta) alla data di inizio lavori.

Il costo di costruzione così aggiornato verrà revisionato, nel corso dei lavori, dalla data di inizio alla data di ultimazione dei lavori, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta) per un periodo di 18 (diciotto) mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Ciò equivale ad applicare sul-

l'intero importo dei lavori il 50% (cinquanta per cento) della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

Il periodo di 18 (diciotto) mesi, richiamato in questo articolo e nel testo della convenzione e dei suoi allegati, potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed l'operatore.

Per le unità immobiliari rimaste invendute dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi verrà aggiornato integralmente alla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita.

Trovansi allegata al suddetto verbale di Deliberazione della Giunta Comunale del 24 aprile 2013 (sotto la lettera "C") una tabella riportante:

a) la superficie commerciale e la superficie complessiva di ogni singolo alloggio ed autorimessa ed i relativi prezzi.

Dovrà inoltre essere fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante la situazione realizzata per ogni singolo alloggio ed autorimessa:

a) la superficie in metri quadrati commerciali ed in metri quadrati complessivi;

b) il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale e per metro quadrato di superficie complessiva al momento del-

l'ultimazione dei lavori; _____

c) il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori. _____

Da quest'ultima tabella dovrà ovviamente risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e la somma delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo del metro quadrato di superficie commerciale. _____

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla tabella di cui sopra. _____

Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% (sessanta per cento) della superficie non residenziale, con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box o delle autorimesse collettive. _____

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dall'operatore. _____

Il Capitolato delle opere di finitura esterne ed interne è allegato al succitato verbale di deliberazione del 15 aprile 2013 (Allegato "D") e comprende i necessari adeguamenti tecnici e tipologici dell'edificio alla nuova normativa in mate-

ria di antisismica, efficienza energetica, ecc.

Ulteriormente aumenti del prezzo di prima cessione potranno essere applicati solo in accordo con l'acquirente per appor- tare migliorie al Capitolato di cui sopra allegato "D" al su- citato verbale di deliberazione del'15 aprile 2013.

ART. 8 - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI
PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA

Il prezzo di prima cessione di cui agli articoli precedenti viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fi- no alla data di primo trasferimento, la percentuale di incre- mento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dal- l'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quel- lo relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, ap- plicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno de- corrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a : 1% (uno per cento) per i successivi 15 (quindici) anni, ed eventualmente di 0,50% (cinquanta per cento) fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 31 sub b) della legge

5 agosto 1978 n. 457 affrontate nel decennio precedente.

ART. 9 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Dopo ogni vendita, il primo canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato dalla percentuale di reddito fissata dalla legislazione nazionale in materia di locazione, applicata al prezzo delle unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi dei precedenti articoli o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto se inferiore a quello stabilito ai sensi dei suddetti articoli.

I canoni annui successivi saranno aggiornati e saranno pari alla stessa percentuale stabilita nel precedente comma applicata al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, revisionato secondo il precedente articolo.

In assenza di dette disposizioni sarà applicata al prezzo di vendita una percentuale non superiore al 7% (sette per cento).

ART. 10 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI 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 "E" allegato al suddetto verbale n. 106 - nella quale il medesimo dichiara, sotto la propria responsabi-

lità, 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 rogito notarile di trasferimento 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 a-

gevolato, 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 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 (quattordici) si considerano idonee per due persone. I vani superiori a metri quadrati 25 (venticinque) 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 possieda 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'acquirente, il coniuge (ovvero il convivente more uxorio) e i figli non sposati conviventi; _____

b) se l'acquirente non è coniugato (e/o non conduce convivenza more uxorio) e non ha figli, si considerano i genitori e i fratelli non coniugati conviventi; _____

c) se l'acquirente o assegnatario non è coniugato (e/o non conduce convivenza more uxorio) e ha figli, si considerano i figli non coniugati; _____

d) in caso di nubendi 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. _____

Gli alloggi possono essere successivamente alienati o locati - nel rispetto dell'art. 20 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, così come modificato dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85 - nei primi cinque anni decorrenti dall'assegna-

zione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione
se finanziati e del Comune se autofinanziati, quando sussis-
stano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Decorso tale termine gli alloggi possono essere alienati o
locati, secondo le modalità della presente convenzione.

Art. 11 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIO- NATO

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a succes-
sori o aventi causa dell'operatore prima dell'ultimazione de-
gli alloggi convenzionati, il nuovo operatore subentra nella
posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i
diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzio-
ne, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del
Comune la fidejussione di cui all'art. 13.

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

Il Comune provvede a trasferire il permesso di costruire ed
a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rila-
sciata dall'operatore subentrante, con le modalità di cui al
successivo art. 12.

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

ART. 12 - TRASFERIMENTO O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente, i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dell'operatore, relativamente a tutti i diritti, oneri, ed obblighi nascenti dalla presente convenzione con esclusione solamente di quelli relativi agli artt. 1,2 e 3 - Parte Prima e artt. 2,3,4,5,7 e 11 - Parte Seconda, per i quali resta titolare l'operatore.

Nei Preliminari di vendita e negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente l'immobile con l'assunzione a carico del locatario e in solido al sublocatario, di una penale convenzionale in caso di sublocazione pari a quella di cui all'articolo 18, lettere f) della presente convenzione.

La durata del rapporto di locazione agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e degli artt. 8 e 9 - Parte Seconda - con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

I contratti di locazione devono essere stipulati con riferimento all'art. 2 comma 3 della L.431/93.

ART. 13 - 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 ha ad istituito a favore del Comune

fidejussione assicurativa della Ascomediterranea - Consorzio di Garanzia Collettivo Fidi n. 30280 - CN001 sottoscritta il 10 maggio 2013 per importo di Euro 61.027,84 (sessantunomilaventisette virgola ottantaquattro)

fidejussione assicurativa della Ascomediterranea - Consorzio di Garanzia Collettivo Fidi n. 30281 - CN001 sottoscritta il 10 maggio 2013 per importo di Euro 61.261,62 (sessantunomilaventisette virgola ottantaquattro)

e così per l'importo complessivo di Euro 122.289,46 (cento-

ventiduemiladuecentottantanove virgola quarantasei). _____

L'operatore si obbliga, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune, a: _____

a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio; _____

b) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scoppio dovesse risultare superiore all'importo degli oneri di costruzione, come determinati in base alle tariffe comunali; -

c) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze da parte dell'operatore. _____

Si da atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice. _____

La fidejussione, corrispondente al 100% (cento per cento) degli oneri di urbanizzazione, potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), in relazio-

ne al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, in misura tale che l'ammontare della fidejussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere, previa verifica di rispondenza dell'edificio alle prescrizioni della presente convenzione.

Dagli svincoli rimangono tuttavia escluse le somme relative alle sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune, ai sensi del successivo art. 18, anche se per tali sanzioni fossero insorte controversie.

ART. 14 - 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. 15 - 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'operato-
re contestualmente alla stipula della convenzione o a quella
degli atti integrativi o modificativi.

ART. 16 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 del-
la legge 28/01/1977, n. 10, ed alla nullità disposta dall'ul-
timo comma dell'art. 8 della legge medesima, delle pattuizio-
ni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e canoni
di locazione per le parti eccedenti, le parti convengono di
stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in o-
gni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche
previste dal progetto allegato alla convenzione qualora esse
deroghino alle prescrizioni richiamate all'art. 2 - Parte Se-
conda, primo comma: versamento a titolo di penale di una som-
ma non superiore al doppio del contributo di cui all'art. 16
del D.P.R. n. 380/2001, e non inferiore al 50% (cinquanta
per cento) del contributo predetto nella misura che verrà de-
terminata discrezionalmente dal Sindaco, secondo la gravità
dell'inosservanza;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche
previste dal progetto che si dà per allegato alla presente
convenzione qualora le stesse non deroghino alle prescrizio-

ni richiamate all'art. 2 - Parte Seconda, primo comma, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 20% (venti per cento) del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile; _____

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dal capitolato che si dà per allegato, qualora le stesse non derogino alle prescrizioni richiamate all'art. 2 - Parte Seconda, primo comma e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 10% (dieci per cento) del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile; _____

d) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori edili privati, qualora ciò non comporti decadenza del permesso di costruire: versamento dell'1% (uno per cento) del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per ogni mese o frazione di mese di ritardo; _____

e) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori edili privati, qualora ciò non comporti decadenza del permesso di costruire: versamento del 5% (cinque per cento) del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per ogni mese o frazione di mese di ritardo; _____

f) in caso di inosservanza del termine fissato per l'ultima-
zione delle opere di urbanizzazione previste a scomputo ed
indicate all'articolo 3 della presente convenzione: versamen-
to del 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) dell'ammon-
tare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ri-
tardo (salvo proroghe concordate) e comunque complessivamen-
te non superiore al 10% (dieci per cento) (ai sensi
dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 - Regolamento di esecu-
zione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006,
n. 163, "Codice dei contratti pubblici");

g) in caso di accertato mancato completamento e/o sistemazio-
ne delle aree esterne pertinenziali all'edificio come previ-
sto nel permesso di costruire: versamento dell'1% (uno per
cento) 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;

h) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejusso-
ria prevista dalla presente convenzione o di ritardato versa-
mento 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 (trenta) gior-
ni dalla richiesta del Comune;

i) in caso di inottemperanza, anche parziale, degli obblighi
di cui alla lettera b) dell'art. 2 - Parte Seconda, il Comu-

ne, nel darne comunicazione all'operatore e agli imprenditori interessati, fissa un termine di 15 (quindici) giorni entro i quali l'inadempienza dovrà essere sanata.

Qualora ciò non avvenga e salvo diversa disposizione di legge, l'operatore è tenuto, con diritto di rivalsa sugli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere,* al versamento di una penale pari all'intero contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Resta fermo in ogni caso l'impegno degli Imprenditori incaricati della esecuzione delle opere di ottemperanza entro il termine stabilito dal Comune a tutti gli obblighi di cui alla presente lettera i), certificando al Comune medesimo l'avvenuta applicazione delle disposizioni di legge e di contratto collettivo nei confronti dei lavoratori dipendenti mediante dichiarazioni di adempimento da rilasciarsi dai competenti organi.

j) In caso di vendita degli alloggi ad un prezzo superiore a quello convenzionato dovrà essere versata una penale pari al doppio di quanto versato in eccedenza. Inoltre l'operatore sarà escluso da future assegnazioni all'interno di Piani di Zona per un periodo di 10 (dieci) anni.

Ai fini della quantificazione delle penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento al provvedimento regionale di cui all'art. 6, terzo comma, della legge 28/01/1977, n. 10, ed al decreto ministeriale di cui al primo comma dello stes-

so articolo vigenti al momento della contestazione previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità, notificando a norma degli artt. 137 e seguenti del Codice di procedura civile, all'operatore od ai suoi aventi causa, i quali, entro i successivi 30 (trenta) giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

L'operatore o i suoi aventi causa possono demandare, entro il termine di cui al comma precedente, al Collegio arbitrale di cui all'art. 19 della presente convenzione, la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

ART. 17 - CONTROVERSIE - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, un secondo dall'operatore ed un terzo con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Art. 18 - ESENZIONI FISCALI

Trattandosi di cessione di terreno 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. 19 - DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del C.C. le parti approvano specificatamente l'ART. 16 - SANZIONI e l'ART. 17 - CONTROVERSIE-CLAUSOLA COMPROMISSORIA.

Del che richiesto faccio constare con questo atto che leggo ai sigg. Componenti i quali lo dichiarano conforme al loro volere da me indagato ed a conferma lo sottoscrivono con me Notaio alle ore nove e minuti cinquantotto.

Scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e responsabilità parte da persona di mia fiducia mediante scritturazione con mezzi meccanici e parte di mia mano, occupa quaranta facciate di dieci fogli di cui il primo firmato in calce.

In originale firmato:

Luca Gautero

Ghinamo Marco

dottor Cesare Parola notaio