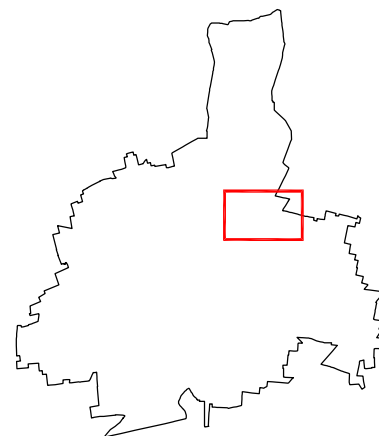




P.L. relativo all'ambito strategico di via della Blandoria (Ambito 9b)

AII.D Schema di convenzione



PROGETTISTA INCARICATO :
Arch. Franco Oggioni

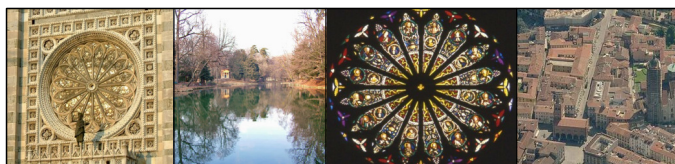
COMMITTENTE :
Cooperativa San Donato Casa
Società Marconi 2000 Spa
Creonte Srl

COLLABORATORI : Arch. Marcella Cova
Arch. Luca Signorini

Data : 27 Settembre 2010

Riferimento atti:

Commessa : 73/A MB-MO



SERVIZI PER L'INNOVAZIONE E
LA TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ
20059 Vimercate - Via Torri Bianche, 9
tel. 039 6082546-472 - fax. 039 6859529

SCHEMA di
CONVENZIONE URBANISTICA

Il giorno _____

in Monza, Piazza Trento e Trieste 1

davanti a me _____

iscritto al collegio notarile di Milano e senza l'assistenza di testimoni per rinuncia delle parti di comune accordo, sono presenti i signori:

- _____ in seguito denominato "COMUNE"
- _____ "OPERATORE A"
- _____ "OPERATORE B"

Premettono

- che il Sig. _____
- che il Sig. _____
- che le suddette aree risultano, nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ assoggettate a preventivo Piano Attuativo
- che gli OPERATORI in data _____ hanno avanzato richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione per la realizzazione di tutti gli interventi previsti, comprese le opere di urbanizzazione di competenza del comparto, a scomputo dei relativi oneri dovuti al COMUNE
- che con delibera della Consiglio comunale n. _____ del _____ è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato P.L. relativo all'ambito strategico di via della Blandoria (Ambito 9b), definitivamente approvato con delibera della Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva in data _____.

Tutto ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue.

PARTE PRIMA – ELEMENTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 1

ALLEGATI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Costituiscono parte integrante e sostanziale del P.L. di via della Blandoria i seguenti allegati:

- | | | | |
|---|---------|----|--|
| 1 | Tav. n. | 01 | Inquadramento |
| 2 | Tav. n. | 02 | Estratto catastale e aree in cessione |
| 3 | Tav. n. | 03 | Strumenti urbanistici vigenti e in variante |
| 4 | Tav. n. | 04 | Urbanizzazioni primarie |
| 5 | Tav. n. | 05 | Urbanizzazioni secondarie |
| 6 | Tav. n. | 06 | Rilievo delle aree |
| 7 | Tav. n. | 07 | Rilievo fotografico |
| 8 | Tav. n. | 08 | Planivolumetrico descrittivo - profili/sezioni -
schema interrato |

9	Tav. n.	09	Azzonamento
10	Tav. n.	10	Opere di urbanizzazione primaria: reti tecnologiche in progetto
11	Tav. n.	11	Opere di urbanizzazione in progetto
12	Tav. n.	12	Asilo: schemi funzionali
13	Tav. n.	13	Qualità dell'intervento: determinazione punteggi
14	All.	A	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
15	All.	B	Cronoprogramma
16	All.	C	Relazione illustrativa Documentazione attestante la titolarità alla presentazione dell'istanza Documentazione attestante l'accesso da via De Marchi Allegato I: Autocertificazione igienico-sanitaria Allegato L: Documentazione integrativa
17	All.	D	Schema di convenzione
18	All.	E	Indagine geologica
19	All.	F	Studio viabilistico

20	All.	G	Relazione acustica
21	All.	H	Relazione tecnica fognatura interna

ART. 2

CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

Il presente Piano di Lottizzazione ricomprende l'ambito denominato "9b - Blandoria" ubicato a est di via Lecco e delimitato a est dal tracciato della ferrovia, a nord dalla via Blandoria, a ovest dall'abitato esistente tra via Blandoria e via De Marchi, a sud dalla via De Marchi.

Coerentemente con quanto emerso da rilievo (vedi tav.06 – Rilievo delle aree), l'area oggetto del Piano Attuativo è della superficie di mq. 17.511,00 ed è catastalmente identificata come indicato nella tabella seguente.

Foglio	Particella	Superficie lotto
21	124	2.860,00
21	125	3.120,00
21	333	197,00
21	345	10.119,00
21	346	1.215,00
totale		17.511,00

I contenuti della presente proposta di Piano di Lottizzazione possono essere così sintetizzati:

- realizzazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata per una superficie lorda di pavimento di mq. 10.000,00 ;
- aree in cessione per l'urbanizzazione primaria (connessione via della Blandoria – via De Marchi) mq. 3.000,00;
- aree a standard in cessione della superficie di mq. 5.600,00, per parcheggi pubblici, verde pubblico e area destinata ad asilo;
- monetizzazione aree a standard pari a €. 201.885,00
- riqualificazione e ampliamento di un tratto di via Blandoria e connessione con via De Marchi;
- realizzazione di una barriera vegetale antirumore lungo il tracciato della ferrovia
- realizzazione parcheggi pubblici di superficie;
- realizzazione di aree a verde attrezzate per il gioco e lo sport arredate;
- realizzazione di un asilo nido della superficie di mq. 150,00 di slp.

In termini quantitativi detta proposta può essere così riassunta:

Superficie territoriale	mq.	17.511,00	
Aree e superfici a standard	mq.	5.600,00	
Aree fondiarie	mq.	8.911,00	
Aree per l'urbanizzazione primaria	mq.	3.000,00	
PROGETTO			
Slp totale	Slp	mq.	10.000,00
Edilizia residenziale convenzionata	Slp	mq.	10.000,00

Gli operatori si impegnano pertanto a realizzare un intervento di edilizia convenzionata successivamente disciplinata conformemente alla convenzione tipo vigente nel Comune di Monza e s.m.i.

ART. 3

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD

A termine delle leggi vigenti in materia gli OPERATORI devono cedere al COMUNE per standard urbanistici una superficie pari a 27,00 mq. ogni 100 mc. di costruzione residenziale.

Ne consegue che la superficie a standard dovuta risulta di mq. 8.100,00 come esplicitato nella tabella seguente.

Funzione	Volume mc.	Slp mq.	Parametro	Standard indotto mq.
Residenza	30.000,00	10.000,00	27 mq./ab.	8.100,00

ART. 4

CESSIONE AREE A STANDARD E PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli OPERATORI, in relazione al disposto del comma 5° dell'art. 28 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, cedono e trasferiscono gratuitamente con il presente atto al COMUNE, che accetta a mezzo del suo legale rappresentante, la proprietà delle aree a standard occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano di Lottizzazione, indicate con apposita simbologia nella Tav. n.02: "Estratto catastale e aree in cessione", come di seguito elencate:

Ambito 9b Blandoria - Aree standard in cessione

Aree a verde e parcheggi pubblici:

foglio n.	mappale n.	Superficie mq.
21	124 parte	130,00
21	125 parte	780,00
21	333 parte	72,00

21	345 parte	4.053,00
21	346 parte	190,00
totale		5.225,00

Aree destinate ad asilo nido in cessione:

foglio n.	mappale n.	Superficie mq.
21	124 parte	375,00

Totale aree in cessione a standard all'interno dell'ambito 9b Blandoria: mq. 5.600,00.

Gli OPERATORI, in relazione al disposto del comma 5° dell'art. 28 della Legge n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, cedono e trasferiscono gratuitamente con il presente atto al COMUNE, che accetta a mezzo del suo legale rappresentante, la proprietà delle aree destinate all'urbanizzazione primaria occorrenti per la realizzazione del prolungamento di via Blandoria e della nuova viabilità di connessione tra via Blandoria e via de Marchi prevista dal presente Piano di Lottizzazione, indicate con apposita simbologia nella Tav. n.02: "Estratto catastale e aree in cessione", come di seguito elencate:

Foglio n.	Mappale n.	Superficie mq.
21	124 parte	240,00
21	125 parte	930,00
21	333 parte	125,00
21	345 parte	1.575,00
21	346 parte	130,00

Totale aree in cessione per l'urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito 9b Blandoria: mq. 3.000,00.

La cessione della proprietà delle aree come sopra indicate in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. Il possesso delle aree in cessione sopra indicate sarà trasferito al Comune una volta collaudate le opere che gli OPERATORI sono obbligati ad eseguire sulle medesime aree.

Gli OPERATORI garantiscono che le aree come sopra cedute sono di loro piena ed esclusiva proprietà e disponibilità.

Al fine di garantire la dotazione di parcheggi di pertinenza degli insediamenti residenziali previsti dal P.L., gli operatore mantengono il diritto di superficie del sottosuolo delle aree previste in cessione.

ART. 5

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

L'entità degli standard indotti dall'intervento è di mq. 8.100,00, la superficie delle aree a standard prevista dal P.L. è di mq. 5.600,00, l'entità residua di standard è di mq. 2.500,00, al fine di garantire l'entità di aree a servizi indicate nel PGT si prevede la monetizzazione di mq. 4.154,00 di aree a standard corrispondente a €. 201.885,00 (parametro di monetizzazione €. 48,60 al mq.)

A totale compensazione degli standard indotti dagli interventi, l'operatore versa al Comune alla data di stipula della presente convenzione l'importo di €. 201.885,00 (duecentounmilaottocentoottantacinque/00).

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI

Gli OPERATORI si obbligano ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate nell'allegata tavola 10 e qui di seguito elencate:

- nuova viabilità di connessione via Blandoria via de Marchi con i relativi sottoservizi quali acquedotto, fognatura, gasdotto, rete telefonica e illuminazione pubblica
- ampliamento rete acquedotto lungo via Blandoria

- ampliamento rete gasdotto lungo la via De Marchi

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato.

La potenzialità minima dei servizi verrà definita con gli enti fornitori in base alle caratteristiche dimensionali dell'intervento ed in base al n. degli utenti previsti. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è a carico degli OPERATORI o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Tutte le opere relative a servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell' ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte Terza , sezione II, titolo III, capi III e IV e allegato 5 del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché altre norme da questo richiamate.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria è di €. 398.738,02 (pari a € 474.297,52 - sconto 20% pari a €. 94.859,50 + oneri della sicurezza pari a €. 19.300). Esso è calcolato sulla base dei prezzi del Bollettino N. 3/09 della CCIAA di Milano abbattuti del 20 %.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € 282.600.00 come di seguito specificato:

- volume residenziale 30.000 mc x 23.55 €/mc	706.500 €
- sconto 10% per rientro categoria B	70.650 €
- sconto 50% per edilizia convenzionata	353.250 €
- totale oneri	= 282.600 €

il tutto secondo le disposizioni riportate nella delibera di Consiglio comunale n. 43/109838 del 03.11.08 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione".

ART. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI

Gli OPERATORI si obbligano ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione delle opere individuate nelle allegate tavole 11 e 12 e qui di seguito elencate:

- Parcheggi di superficie
- Impianto arboreo costituente barriera vegetale antirumore di mitigazione dell'impatto della ferrovia
- Sistemazione a verde e formazione campo giochi
- Asilo nido

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria è di €. 501.261,98 (pari a €. 600.827,48 - sconto 20% pari a €. 120.165,50 + oneri della sicurezza pari a €. 20.600,00). Esso è calcolato sulla base dei prezzi del Bollettino N. 3/09 della CCIAA di Milano abbattuti del 20 %.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € 437.400,00 €, come di seguito specificato:

- volume residenziale: 30.000 mc x 36,45 €/mc	1.093.500 €
- sconto 10% per rientro categoria B	109.350 €
- sconto 50% per edilizia convenzionata	546.750 €
- totale oneri	= 437.400 €

il tutto secondo le disposizioni riportate nella delibera di Consiglio comunale n. 43/109838 del 03.11.08 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione".

ART. 8

CONGUAGLIO OPERE / ONERI

Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 282.600, e quelli di urbanizzazione secondaria, € 437.400,00, assommano ad € 720.000,00; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € 900.000,00, e precisamente € 398.738,02 per opere di urbanizzazione primaria e €. 501.261,98 per opere di urbanizzazione secondaria, maggiore perciò dell'importo degli oneri di urbanizzazione e quindi nulla è dovuto al Comune a conguaglio oneri / opere.

ART. 9

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'intervento non è soggetto al contributo commisurato al costo di costruzione trattandosi di edilizia residenziale convenzionata.

ART. 10

TARIFFE APPLICATE

Tutti gli oneri, di cui agli articoli 6 e 7 della presente convenzione, vanno aggiornati e applicati nella misura vigente al momento del rilascio dei Permessi di Costruire (o della presentazione delle D.I.A.), anche in relazione alle eventuali modificazioni di cui all'articolo 16 della presente convenzione. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in

aumento. Sono fatte salve diverse prescrizioni derivanti dall'applicazione di leggi statali e regionali.

ART. 11

REALIZZAZIONE ASILO NIDO

L'operatore si impegna per sé ed eventuali aventi causa, a realizzare e conseguentemente a cedere al Comune, l'asilo nido della superficie di mq. 150,00 previsto a nord dell'intervento, con accesso da via della Blandoria.

Il costo della suddetta opera è stato stimato pari a €. 225.000,00 come da computo metrico estimativo allegato al presente Piano di Lottizzazione, redatto sulla scorta dei prezzi unitari del vigente bollettino della CCIA di Milano n.3/2009, abbattuti del 20%.

Detto costo di €. 225.000,00. è compensato dal previsto scomputo degli oneri di urbanizzazione, come indicato agli artt. 8 e 13.

ART. 12

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria deve essere coerente con il progetto allegato al presente Piano di Lottizzazione, con le osservazioni accolte in sede di approvazione definitiva o con le modificazioni comunque concordate tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è redatto da tecnici abilitati individuati dagli OPERATORI, a loro cura e spese.

Fanno eccezione le opere di urbanizzazione primaria realizzate, da realizzare e/o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori o concessionari di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2°, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni e di cui all'art. 113 comma 13° del D.Lgs 267/00, o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17

marzo 1995, n. 158. Tali opere sono progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli OPERATORI; Il progetto esecutivo di cui al comma 1° deve in ogni modo tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al COMUNE.

ART. 13

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVI SCOMPUTI

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite direttamente dagli OPERATORI, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 12 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, come determinati ai precedenti artt. 6 e 7. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46.

L'importo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria che gli OPERATORI s'impegnano a realizzare, come quantificati nel Computo metrico estimativo preventivo, corrisponde a €. 900.000,00.

Si dà atto che l'importo delle opere d'urbanizzazione che gli OPERATORI s'impegnano a realizzare, come quantificati nel computo metrico estimativo preventivo allegato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, è superiore agli importi dei medesimi oneri dovuti al COMUNE (oneri €. 720.000,00; opere €. 900.000,00).

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità alle procedure previste dal Codice degli Appalti, l'Amministrazione affida pertanto all'operatore, che accetta, il compito di esperire le procedure previste dal suddetto codice (D.lgs. 163/06 - art. 32, c. 1°, lett. G., 122, c. 8°, e s.m.i). con le modalità dallo stesso stabilito in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli.

Considerato che la preventivazione delle opere a scomputo è stata effettuata in parte “a corpo” sarà previsto in fase di collaudo l’eventuale conguaglio a favore del Comune.

ART. 14

TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

GLI OPERATORI si impegnano a richiedere il Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi previsti nel P.L. entro il periodo della sua vigenza, stabilito in dieci anni dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione del programma stesso.

Tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 13 dovranno essere eseguite dagli OPERATORI, in concomitanza con la realizzazione degli interventi edilizi residenziali.

Gli OPERATORI si impegnano a richiedere il certificato di abitabilità del primo fabbricato realizzato solo in seguito alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Il COMUNE, attraverso i propri uffici tecnici, si riserva di esercitare la vigilanza durante l’esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive non in contrasto con il Permesso di Costruire, fermo restando che detta vigilanza non costituisce assunzione di direzione lavori da parte dell’ufficio Tecnico Comunale e che tutte le responsabilità inerenti restano a carico degli OPERATORI, del promotore o dell’aggiudicatario, e dei tecnici da essi incaricati.

ART. 15

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese degli OPERATORI, e dei relativi oneri accessori ammonta a euro. 900.000,00 come risulta dal computo metrico estimativo allegato al Piano di Lottizzazione.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli OPERATORI prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo di euro 900.000,00 (novecentomila /00) con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da

_____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del COMUNE.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli OPERATORI, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il COMUNE ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli operatori di cui all'articolo 17, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal COMUNE a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 16

VARIANTI

Potranno essere consentite agli OPERATORI, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di lottizzazione, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano di lottizzazione stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART. 17

COLLAUDO

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, gli OPERATORI presentano al COMUNE le dichiarazioni di avvenuta ultimazione allegando il conto consuntivo e le certificazioni impiantistiche; le opere sono collaudate da un tecnico indicato dal COMUNE e a spese dai soggetti OPERATORI che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del COMUNE medesimo entro i trenta giorni successivi alla

stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli OPERATORI/promotore/aggiudicatario o a richiesta del COMUNE. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1°, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal COMUNE per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART. 18

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al COMUNE resta a carico degli OPERATORI fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del COMUNE, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2°.

Qualora il COMUNE abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 2°, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al COMUNE medesimo.

PARTE SECONDA – EDILIZIA CONVENZIONATA

ART. 19

DEFINIZIONE

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata fanno riferimento ai disposti legislativi fissati dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

A tale riguardo si richiama anche la deliberazione del Consiglio Comunale n 25 del 2-4-2007 con la quale è stato adottato lo schema di convenzione tipo.

ART. 20

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

L'OPERATORE si impegna alla realizzazione degli edifici e degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata nell'ambito 9b "Blandoria".

L'entità, indicata negli elaborati di progetto, di edilizia residenziale convenzionata è pari a mq. 10.000,00 di slp.

Le caratteristiche tecniche sono quelle prescritte dall'Art. 43 della Legge 5.8.1978 n. 457 e s.m.i..

ART. 21

DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Prima del rilascio dell'atto autorizzativo alla costruzione l'OPERATORE dovrà presentare al Comune il Quadro Tecnico Economico con il piano di ripartizione dei capitali investiti contenente la previsione del numero di unità abitative e dei vani costruibili, la descrizione definitiva delle caratteristiche degli alloggi e delle pertinenze, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo di costruzione, del corrispettivo dell'area, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri complementari, degli imprevisti e dei finanziamenti, al fine della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Le modalità di calcolo del prezzo di cessione della superficie commerciale e dei requisiti degli assegnatari è disciplinata dagli specifici articoli della convenzione tipo approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n 25 del 2-4-2007 e s.m.i.

Il Comune si riserva di verificare il costo finale degli alloggi e delle loro pertinenze a costruzione ultimata.

Tale controllo sarà eseguito con riferimento agli effettivi costi sostenuti e documentati dall'OPERATORE , con riferimento ai prezzi del mercato corrente delle costruzioni come risultante dai listini ufficiali e dalle risultanze di lavori eseguiti dall'Ufficio Tecnico comunale.

A tale fine l'OPERATORE si obbliga a presentare al comune il Quadro Tecnico Economico finale, prima della consegna degli alloggi agli acquirenti.

In conformità a quanto previsto dall'art. 18 comma 3° del D.P.R. 380/01 il costo delle aree è quello definito in occasione dei trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio precedente alla stipula della convenzione.

Il prezzo sopra determinato non comprende i seguenti oneri:

- a) - eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali, bonifiche;
- b) - le spese di frazionamento delle aree e di accatastamento degli immobili realizzandi;
- c) - i contributi di allacciamento agli enti erogatori dei servizi;
- d) - le spese notarili per la cessione degli immobili realizzati;
- e) – IVA e Tasse.

ART. 22

REQUISITI SOGGETTIVI.

L'OPERATORE si deve impegnare a cedere e a locare gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata a persone aventi i requisiti soggettivi indicati all'art 7 della convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 2-4-2007 e s.m.i..

ART. 23

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE CON RIFERIMENTO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA.

La durata di validità della convenzione è fissata in anni 10 (dieci) a partire dalla richiesta di abitabilità degli alloggi.

Allo scadere di tale periodo, l'OPERATORE o chi ne avrà titolo, sarà sollevato dagli obblighi di convenzione e potrà cedere gli alloggi a libero mercato.

L'OPERATORE si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione degli alloggi e loro pertinenze le clausole limitative dell'uso e godimento previste dalla convenzione.

Nel caso di cessioni successive alla prima, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei successivi acquirenti o loro aventi causa, a pena di nullità dell'atto.

PARTE TERZA – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 24

PATTI FINALI

GLI OPERATORI dichiarano esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essi competere in dipendenza della presente convenzione e all'uopo sollevano il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti interessate autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 25

SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico degli OPERATORI.

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, omessa la lettura degli allegati per volontà delle stesse. Consta di n. _____ fogli scritti _____

Addì, _____

IL COMUNE

GLI OPERATORI