

Rep. 20355
del 19.09.1996

x 201.

CONVENZIONE

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 7-8 LEGGE N.10/77

- Intervento di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata -

Savigliano - Corso Isoardi - Lotto "ELLE"

REGISTRATO A SAVIGLIANO

IL 23/09/96 AL N. 273 Serie 2°

Tra:

il signor LICCIARDELLO arch.Salvatore, nato ad Aci Castello

(CT) il 18 agosto 1946, domiciliato per la carica in Saviglia-

no presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire e

di agire nella presente scrittura privata nella sua qualità

di Responsabile del Settore Urbanistico del "COMUNE DI SAVI-

GLIANO", con sede in Savigliano, Corso Roma, n.36, NCF.:

00215880048 e pertanto in nome, per conto ed in legale rappre-

sentanza del Comune medesimo per questa stipula nell'eserci-

zio dei poteri di legale rappresentanza derivanti dallo sta-

tuto comunale, a quanto infra autorizzato con deliberazione

del Consiglio Comunale n.497 in data 02.09.1996 che, in copia

autentica, si allega alla presente scrittura privata sotto la

lettera "A",

e il signor GILETTA geom.Erminio, nato a Genova il 24 febbra-

io 1927, domiciliato in Savigliano, Viale del Sole, n.17, il qua-

le dichiara di intervenire alla presente scrittura privata

nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione

della "CO.GE.IN. Costruzioni Generali Industrializzate

S.P.A.", con sede in Savigliano, Via E.Fermi, n.11, col capitale

sociale di Lire 500.000.000 (cinquecentomilioni) interamente

Soluzio
15-10-1996
N. 6210 Reg. Gen. d'ord.
N. 4862 Reg. Pert.

Mario Portera - Notaio
12038 Savigliano - Piazza Sant'Anna, 8 - tel. 0172 712537 - fax 0172 712873

versato, iscritta al n.1422 registro imprese (Tribunale di Saluzzo), NCF.:00435700067, a quest'atto autorizzato con verbale del Consiglio di Amministrazione della società stessa in data 12.01.1993 che in copia autentica trovasi allegato ad atto a rogito Notaio Portera del 21.01.1993, n.80456/9337 repertorio, registrato a Savigliano il 03.02.1993 al n.79, serie IV.

Premesso

A) che la Regione Piemonte con Comunicazione Ufficiale di Finanziamento prot.484/32/96 del 31.01.1996 ha concesso un finanziamento alla "CO.GE.IN. Costruzioni Generali Industrializzate S.P.A." (d'ora innanzi indicata "CO.GE.IN. S.P.A. ovvero "concessionario") di complessive Lire 450.000.000 (quattrocentocinquanta milioni) per la realizzazione di n.6 alloggi di edilizia residenziale agevolata e n.6 alloggi di edilizia residenziale autofinanziata;

B) che il Comune di Savigliano, con delibera del Consiglio Comunale n.18 del 10.04.1996, ha localizzato, ai sensi dell'articolo 51, Legge 865/71, su area R6.2 D.U.2 del P.R.G.C., l'intervento assegnato alla società "CO.GE.IN. S.P.A.", compreso nel programma finanziato dalla Regione Piemonte di cui alla Comunicazione Ufficiale prot.484/32/96 del 31.01.1996 per un totale di n.12 alloggi (di cui n.6 autofinanziati) oltre a n.12 alloggi di edilizia convenzionata ai sensi degli articoli 7-8, Legge 10/77;

C) che per la realizzazione dell'intervento convenzionato la

"CO.GE.

prescri

della I.

Comunal

contenu

edilizi

convenz

n.497 c

scritt

zione

ve mod

gli al

giato

17.06.

D) che

ressat

di cu

glio

drati

quist

regis

scrit

E) ch

succ

la p

"CO.GE.IN. S.P.A." intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dagli articoli 7-8 della Legge 10/77, dal provvedimento licenziato dal Consiglio Comunale n.69 del 17.06.1996 con cui sono stati stabiliti i contenuti generali del convenzionamento degli interventi di edilizia agevolata e convenzionata ed è stata approvata la convenzione tipo, dalla deliberazione della Giunta Comunale n.497 del 02.09.1996 che adotta lo schema della presente scrittura privata e ne stabilisce i contenuti, della deliberazione del Consiglio Comunale n.121 del 18.12.1992 e successive modificazioni che stabilisce i limiti di negoziabilità degli alloggi, nonché dalle prescrizioni del Piano Particolareggiato adottato con delibera del Consiglio Comunale n.67 del 17.06.1996 nella formulazione che verrà approvata dalla C.A.;

D) che la "CO.GE.IN. S.P.A." è proprietaria del terreno interessato dall'intervento di edilizia agevolata e convenzionata di cui alla presente convenzione, individuato a Catasto al Foglio 13, mappali 696 parte e 698 parte di mq. 2.128 (metri quadrati duemilacentotrentotto) circa, come risulta da atto di acquisto rogito notaio Portera del 02.05.1995, n.87316/9944 rep, registrato a Savigliano il 03.05.1995 al n.257, serie IV, trascritto a Saluzzo il 04.05.1995 ai nn.2968/2339;

E) che con deliberazione consiliare n.121 del 18.12.1992 e successive modificazioni, che in copia autentica si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "B", la Civica

ABROGATA?

mapp. 797
△

mapp. 696/P
CORREDO:

↓
ha generato
mapp. 797
798 = v
799 = v
800

mapp. 698/P
CORREDO

↓
ha generato
mapp. 803 = v
804 = v
805 = v
806

Amministrazione ha approvato il disciplinare regolante i limiti di negoziabilità degli alloggi di edilizia convenzionata non fruente di finanziamento pubblico;

F) che si richiama e si allega alla presente convenzione:

f1 - deliberazione in data 02.09.1996 n.497 della Giunta Comunale allegata alla presente con cui è stato approvato lo schema della presente convenzione;

f2 - planimetria catastale con individuazione degli immobili convenzionati;

f3 - verifica prezzi di convenzione;

f4 - capitolato tecnico-descrittivo contenente le specifiche caratteristiche relative alle opere, ai materiali ed alle modalità costruttive;

f5 - tabella riportante la superficie utile abitabile di ogni singolo alloggio, la superficie non residenziale di pertinenza di ogni singolo alloggio (quali logge, balconi, cantinole e soffitti); la superficie non residenziale di pertinenza dell'organismo abitativo (quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza); la superficie a parcheggi (autorimesse o posti macchine coperti comprensiva degli spazi di manovra coperti); le superfici non residenziali e a parcheggi sono misurate al netto dei muri perimetrali ed interni;

f6 - tabella riportante la superficie commerciale di ogni singolo alloggio e di ogni autorimessa con i relativi prezzi

di prima cessione;

f7 - tabella riportante la superficie complessiva di ogni singolo alloggio; per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% (sessanta per cento) della superficie non residenziale con esclusione della superficie dei box o autorimesse collettive;

f8 - schema dimostrativo quotato delle superfici di cui agli allegati f5, f6, f7 precedenti;

f9 - schema di verifica del rispetto delle caratteristiche tipologiche (classe) del fabbricato convenzionato nonché delle superfici di cui all'articolo 2 del regolamento promulgato con D.P.G.R. n. 2543 del 23.06.1994.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, ritenuto parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La "CO.GE.IN. S.P.A." si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi di edilizia residenziale, per abitazione permanente, in conformità al progetto che verrà approvato dalla Civica Amministrazione, consistenti in n. 1 edificio comprendente n. 24 alloggi, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli;

Il Comune di Savigliano, a fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione, lo esonera dalla

corresponsione della quota di contributo afferente alla concessione ad edificare di cui all'articolo 6 della Legge 10/77.

ART.2 - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

A) I progetti relativi ai singoli edifici devono rispettare le prescrizioni sulle caratteristiche tipologiche nonché i criteri per le caratteristiche costruttive degli alloggi convenzionati fissati dalla deliberazione regionale n.714-6794/C.R. del 21.06.1984, nonché i criteri ed i requisiti di cui agli articoli 2 e 6 del Regolamento promulgato con D.P.G.R. n.2543 del 23.06.1994.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi e degli edifici saranno inoltre conformi a quanto risulta nel Capitolato Tecnico Descrittivo allegato alla presente convenzione.

Le autorimesse o box auto fruente di finanziamento pubblico potranno avere superficie utile massima di mq.18 (metri quadrati diciotto) per ogni unità alloggio (articolo 16, ultimo comma, Legge 475/78); le autorimesse o box non fruente di finanziamento pubblico (anche se collegate ed unità alloggio finanziate) potranno avere superficie utile massima di mq.36 (metri quadrati trentasei) per ogni unità alloggio.

Tutte le superfici destinate ad autorimessa o posto macchina sono vincolate pertinenzialmente alle unità abitative corrispondenti. I locali stessi non potranno in alcun modo essere

ceduti o locati nè potranno essere costituiti diritti reali di godimento sugli stessi separatamente dall'unità alloggio cui appartengono.

A tal fine il concessionario si impegna:

1) a produrre - entro 10 (dieci) giorni dalla stipula degli atti di alienazione degli alloggi - una tabella (con allegato riscontro planimetrico) riportante l'individuazione delle unità alloggio fruente di finanziamento pubblico e di quelle in autofinanziamento con indicazione, per ognuna, delle autorimesse o posti auto pertinenziali,

2) a richiamare l'impegno di cui al precedente comma 4 del presente articolo in tutti gli atti di assegnazione o alienazione degli alloggi. Tale impegno dovrà inoltre essere riportato in tutti gli atti successivi di cessione o locazione.

Il concessionario riconosce che l'inosservanza dell'obbligo di che trattasi comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 14 successivo, lettere l), m) e n).

Il Comune si riserva di far eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento e ordinare le modifiche necessarie.

L'edificio, sia per le parti eventualmente fruente di finanziamento pubblico che per le parti autofinanziate, deve inoltre rispettare i requisiti vincolanti sotto specificati.

Non sono ammesse nelle S.N.R. predisposizioni ed utilizzi difformi dalle funzioni derivanti dalla destinazione d'uso

concessionata.

In ogni locale, compreso il sottotetto, va indicata la destinazione d'uso al fine di poter distinguere le S.U. dalle S.N.R.

Nei sottotetti non abitabili non devono essere realizzate predisposizioni per l'allacciamento di impianti idrici, di scarico acque bianche e/o nere, di riscaldamento, telefonici, elettrici (ad esclusione di quelli per l'illuminazione artificiale).

Al riguardo anche le finiture murarie e i relativi piani di calpestio devono essere realizzati con finiture al rustico.

Nei sottotetti non utilizzati sono consentite unicamente le suddivisioni per scale e devono essere al servizio dei condomini (manutenzioni, ispezioni, ecc.).

Tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta del concessionario e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante al seguito di successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione della Legge

10/77.

Restano inoltre salvi i vincoli derivanti all'operatore in applicazione del Regolamento per l'esecuzione dei programmi costruttivi di edilizia agevolata-convenzionata di cui al decreto P.G.R. n. 2543/94 sopra specificato.

E' fatto obbligo inoltre:

* alla realizzazione ed al mantenimento delle aree verdi di

arredo interne al lotto di pertinenza dell'intervento;

* l'impegno della manutenzione delle aree interne andrà trascritto in tutti gli atti regolanti l'assegnazione/alienazione degli alloggi.

I progetti relativi ai singoli edifici dovranno essere predisposti secondo le modalità fissate nella presente convenzione e dovranno essere presentati per l'ottenimento della concessione ad edificare.

B) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 36 della Legge 15.05.1970, n.300 e in ottemperanza dell'articolo 49 della Legge regionale 05.12.1977, n.56 e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione, il concessionario è tenuto ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti all'esecuzione delle opere condizioni economiche e normative non inferiori a quelli risultanti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per gli operai dipendenti dalle imprese industriali edili ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi.

Il concessionario è tenuto altresì ad applicare o far applicare nei confronti dei detti lavoratori tutte indistintamente le norme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso. Il concessionario e l'assuntore dei lavori sono responsabili

in solido in rapporto al Comune delle normative anzidette.

ART.3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La "CO.GE.IN. S.P.A." si impegna per sè e per i propri aventi diritto a sottoscrivere la convenzione relativa all'attuazione del Piano Particolareggiato adottato con deliberazione Consiliare n.67 del 17.06.1996.

In assenza della convenzione di cui al comma precedente e comunque fino a quando detta convenzione non sia stata sottoscritta in conformità alle norme del piano particolareggiato, la "CO.GE.IN. S.P.A." si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, ai sensi della normativa vigente, per rendere abitabili le unità immobiliari convenzionate con la presente scrittura privata: si impegna, quindi, a realizzare a proprie cure e spese (fatto salvo lo scomputo ammesso in conformità alla normativa vigente) tutte le opere ed impianti che verranno indicati dal Dipartimento dei Lavori Pubblici Comunale con le modalità dall'ufficio indicate. A tal fine il concessionario si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere in questione, con allegato computo metrico estimativo dettagliato da concordarsi con il Dipartimento LL.PP. comunale per il rilascio della necessaria concessione edilizia.

Le opere di urbanizzazione sopra specificate devono essere eseguite contemporaneamente alla realizzazione degli edifici.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo definitivo da eseguirsi a cura e spese del Comune.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- * mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti uffici tecnici comunali;

- * mediante controllo delle suddette opere, eseguito dai suddetti uffici, per un periodo di mesi 6 (sei) a decorrere dal completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà essere comunque emesso entro 7 (sette) mesi dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori, purchè le opere siano regolarmente eseguite.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'ufficio tecnico comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di cui al presente articolo passeranno automaticamente in proprietà del Comune. Il Comune ne assumerà immediatamente la manutenzione e la gestione.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra specificate, il concessionario ha prodotto fi-

dejussione di cui all'articolo 11 successivo.

Le parti concordano pertanto che:

- a) alla data del rilascio della concessione edilizia per la costruzione degli edifici convenzionati con la presente scrittura privata, il concessionario produrrà fidejussione di importo pari all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati in conformità alle tabelle comunali in quel momento vigenti;
- b) entro 6 (sei) mesi dalla data del rilascio della concessione edilizia relativa agli edifici convenzionati, il concessionario procederà alla sottoscrizione della convenzione relativa al Piano Particolareggiato adottato con deliberazione consiliare n.67/96 con le modalità ivi prescritte. Tale termine è eventualmente prorogabile dalla Civica Amministrazione - su richiesta scritta e documentata del concessionario - solo per motivi non imputabili alla volontà del concessionario stesso;
- c) in sede di sottoscrizione della convenzione di cui al punto b) precedente verranno effettuati gli scomputi degli oneri determinati per il rilascio della concessione, con le modalità previste dalla normativa vigente e dal P.P. stesso; in questa sede il concessionario procederà, inoltre, al versamento di eventuali quote di oneri non scomputabili.

Le parti stabiliscono inoltre che, nel caso in cui non venga sottoscritta la convenzione di cui alla lettera b) precedente

entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, anche per motivi non imputabili al concessionario:

a) il concessionario procederà al versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli edifici convenzionati (dedotti eventuali scomputi autorizzati dalla Civica Amministrazione) entro i termini fissati dal Comune;

In caso di ritardo nel versamento verranno applicate le sanzioni di cui all'articolo 3 della Legge n.47/85, non computabili ai fini della determinazione del prezzo di cessione delle unità immobiliari realizzate.

b) previa presentazione del progetto esecutivo di cui al presente articolo ed approvazione dello stesso da parte della Civica Amministrazione, il concessionario procederà all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere gli edifici abitabili.

Nel caso di inerzia del concessionario nella presentazione del progetto e/o nell'esecuzione delle opere, previa diffida, le opere stesse verranno realizzate dal Comune mediante utilizzo della fidejussione di cui all'articolo 11 della presente scrittura privata, con addebito di ogni ulteriore spesa al concessionario stesso.

c) il Comune non procederà al rilascio delle autorizzazioni di abitabilità delle unità immobiliari convenzionate con la presente fino a quando non saranno state eseguite le opere di urbanizzazione primaria sopra specificate e ne sarà stato at-

testato il regolare funzionamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.	Su cat chi pre Eve no ver Ai si (tr ces vis var da ri pl ti I ne -s -fo Il (st al. eto
ART.4 - TERMINI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI	
L'operatore si impegna a rispettare i seguenti termini relativi al programma di intervento convenzionato.	
a) l'inizio dei lavori deve avere luogo entro 180 (centottanta) giorni dal rilascio della concessione;	
b) l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 24 (ventiquattro) mesi dall'inizio dei lavori stessi.	
Devono in ogni caso essere rispettati gli eventuali minori termini imposti da finanziamenti pubblici eventualmente assegnati all'intervento convenzionato.	
La data di inizio dei lavori deve essere documentata dal concessionario ai sensi dell'articolo 49 della Legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni.	
ART.5 - PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE LAVORI	
Il Comune potrà, con deliberazione della Giunta Comunale motivata adottata ai sensi dell'articolo 4, comma 4 della Legge 10/77 e, su richiesta del concessionario, 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 del concessionario.	
ART.6 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE	
E RILASCIO DELLE CERTIFICAZIONI DI ABITABILITA'	

- Su richiesta obbligatoria del concessionario, tecnici incaricati dal Comune provvedono, entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta, alla verifica di corrispondenza del fabbricato alle prescrizioni di cui all'articolo 2 ad opere ultimate.

- Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione comunale dovranno essere assunti entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di verifica.

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, il Comune

- si impegna a concludere le operazioni di verifica entro 30

- (trenta) giorni dal ricevimento della raccomandata del con-

- cessionario attestante l'ultimazione dei lavori; qualora la

- visita abbia esito positivo e salvo i maggiori termini deri-

- vanti da disposizioni vigenti relative ai pareri obbligatori

- da parte di altri organismi pubblici, il Comune procederà al

- rilascio dell'autorizzazione di abitabilità. Resta salva l'ap-

- plicazione delle norme vigenti in materia al momento dell'ul-

- timazione lavori.

I tecnici incaricati dal Comune avranno il potere di accedere

- nell'immobile e di effettuare qualsiasi controllo.

- 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 Lire

- di 1.555.450 (un milione cinquecentocinquantaquattro cen-

- tocinquanta) per metro quadrato di superficie commerciale.

Il prezzo base medio di prima cessione delle autorimesse viene stabilito, salva la revisione di cui in seguito, in Lire 1.178.754 (unmilione centosettantottomilasettecentocinquantaquattro) per metro quadrato di superficie commerciale.

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

a) costo dell'area da edificare per l'importo di Lire 87.100 (ottantasettemilacenti) attribuito agli alloggi;

b) costo delle opere di urbanizzazione determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n.99 del 13.02.1996 in applicazione della deliberazione del Consiglio Regionale 179/CR-4710 del 26.05.1977 per l'importo di Lire 68.350 (sessantottomilatrecentocinquanta) relativo agli alloggi;

c) costo di costruzione per l'importo di Lire 2.578.754 (due milioni cinquecentosettantottomilasettecentocinquantaquattro) di cui Lire 1.400.000 (unmilione quattrocentomila) per gli alloggi e Lire 1.178.754 (unmilione centosettantottomilasettecentocinquantaquattro) per le autorimesse.

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.

Il costo di costruzione di cui alla precedente 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 presente convenzione 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 sull'intero importo dei lavori il 50% (cinquanta per cento) della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

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 dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita e degli alloggi.

Per superficie commerciale degli alloggi, ai fini della presente convenzione, si intende la somma della superficie degli alloggi al lordo dello spazio occupato da murature esterne ed interne, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre; della superficie dei balconi e logge aperte misurate al lordo delle murature e calcolate per una quota del 50% (cinquanta per cento); della superficie del vano scala, compreso vano a-

scensore, calcolato al lordo delle murature, piano per piano, nella percentuale del 100% (cento per cento) per una quota proporzionale al numero ed alla superficie degli alloggi che si aprono su tale vano; delle superfici esterne di uso esclusivo calcolate per una quota del 10% (dieci per cento).

Per superficie commerciale delle autorimesse si intende la superficie utile netta delle stesse.

L'eventuale cantina e/o sottotetto in dotazione dell'alloggio sarà compresa nel prezzo definitivo di prima cessione; la superficie della cantina e/o sottotetto non entra nel computo della superficie commerciale.

Tutte le superfici, a qualsiasi destinazione, non espressamente elencate nelle superfici commerciali di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo non possono essere alienate a titolo oneroso; le stesse devono pertanto essere assegnate contemporaneamente all'alienazione degli alloggi e delle autorimesse, come proprietà individuale dell'alloggio a cui costituiscono pertinenza o come parte comune e sono comprese nel prezzo definitivo convenzionato.

Contestualmente al termine dei lavori dovrà essere fornita al Comune una tabella riportante, per ogni singolo alloggio,:

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 dell'

ultimazione lavori;

c) il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori; da questa tabella dovrà ovviamente risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e le somme delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo per metro quadrato di superficie commerciale;

d) il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale ed il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori delle autorimesse.

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi e delle singole autorimesse, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo a metro quadrato di prima cessione degli stessi potrà variare in misura non superiore al 12% (dodici per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo come dovrà risultare dalle tabelle di cui sopra.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dal concessionario.

ART. 8 - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE

DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente articolo 7

viene aggiornato ad ogni cessione successiva,

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di

prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino

alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice di costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese in cui viene sottoscritto l'atto di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile (rilascio certificato di abitabilità) pari a: 1% (uno per cento), per i successivi 15 (quindici) anni ed allo 0,50 (zero virgola cinquanta) fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite all'articolo 31, sub. b) della Legge 05.08.1978, n. 457, affrontate nel decennio precedente.

ART. 9 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE

E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

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 7 e 8, 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 8.

ART.10 - CESSIONE ALLOGGI CONVENZIONATI

E' vietato cedere in via definitiva gli alloggi realizzati prima del rilascio del certificato di abitabilità. E' consentita però la stipula di preliminari di vendita o di assegnazione con versamento dei relativi acconti.

L'alienazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata è regolata dalle leggi di settore (Legge n.457/78, legge 179/92 e successive modificazioni, ecc.).

Gli acquirenti o assegnatari degli alloggi non fruanti di finanziamento pubblico devono occupare personalmente gli alloggi, salvo casi eccezionali autorizzati dalla Civica Amministrazione, non meno di un quinquennio dalla data di stipula del rogito notarile.

Per lo stesso periodo di tempo è ed essi vietata la locazione, l'alienazione dell'alloggio e delle relative pertinenze ed accessori e comunque la cessione di qualsiasi diritto reale sulle unità immobiliari convenzionate. L'accertata indebita locazione, alienazione o costituzione di diritti reali comporterà l'applicazione delle sanzioni fissate dalla delibera del Consiglio Comunale n.121/92 e successive modificazioni.

Gli atti tra vivi, in forma pubblica o privata stipulati in

ABROGATA

contrasto a quanto fissato nel presente articolo, sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari.

ABBOCATI
Gli acquirenti o assegnatari sono tenuti ad occupare gli alloggi entro tre mesi dalla stipula del rogito notarile, pena l'applicazione delle sanzioni di cui alla delibera n.121/92 e successive modificazioni.

ABBOCATI
Gli alloggi possono essere alienati o locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla citata delibera n.121/92 e successive modifiche, pena l'applicazione delle sanzioni di cui alla delibera stessa.

ABBOCATI
Le parti ribadiscono che la vendita e la locazione degli alloggi elencati alla lettera a) dell'articolo 1 del disciplinare approvato con deliberazione consiliare n.121 del 18.12.1992 e successive modificazioni, saranno regolate dalle norme contenute nel disciplinare stesso.

La documentazione relativa agli atti di alienazione, di assegnazione e di locazione dovrà essere trasmessa al Comune in conformità al disciplinare vigente.

Il concessionario dichiara espressamente di conoscere ed accettare le condizioni di negoziabilità degli alloggi di cui sopra nonché le sanzioni previste in caso di inadempienza degli obblighi assunti.

In merito si impegna a rispettare gli obblighi ivi contenuti e a rendere edotti gli acquirenti o assegnatari e gli even-

tuali locatari richiamando espressamente nei rispettivi atti di cessione o assegnazione e contratti di locazione il provvedimento consiliare sopra specificato.

Gli acquirenti o assegnatari dovranno dichiarare di averne preso conoscenza e di accettare tutti gli obblighi ivi contenuti.

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

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 e a non 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'articolo 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente l'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub-locazione pari a quella di cui all'articolo 14, lettera t) della presente convenzione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi

convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del presente articolo, dall'articolo 9 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

ART.11 GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL CONCESSIONARIO

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, il concessionario ha istituito a favore del Comune una fidejussione della Cattolica - Società Cattolica di Assicurazione - Agenzia di Savigliano in data odierna

per l'importo di Lire 200.000.000 (duecentomilioni) relativo alle opere di urbanizzazione realizzate direttamente e per l'importo di Lire 90.154.640 (novantamilionicentocinquantaquattromilaseicentoquaranta)

corrispondenti al contributo di cui all'articolo 6,3° comma della Legge 28.01.1977, n.10.

La fidejussione corrispondente agli oneri di urbanizzazione sarà progressivamente ridotta in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, con esclusione del 10% (dieci per cento) dell'importo di cui al primo comma, che rimane a garanzia degli adempimenti assunti con la presente convenzio-

ne.

La fidejussione corrispondente al contributo commisurato al costo di costruzione, a norma dell'articolo 6 della Legge 28.01.1977, n.10 e successive modificazioni, verrà estinta contestualmente al rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità. Il concessionario, inoltre, si obbliga a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fidejussione qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze o sanzioni.

Il Comune provvede a svincolare la residua quota del 10% (dieci per cento) indicata nel terzo comma entro 3 (tre) mesi dalla verifica di rispondenza degli edifici e delle opere di urbanizzazione alle prescrizioni della presente convenzione. Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune ai sensi del successivo articolo 14, anche se per tali sanzioni fossero insorte controversie.

ART.12 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di validità di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione e vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione, che ha per presupposto la concessione predetta, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per

il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico al concessionario.

ART.13 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

ART.14 - SANZIONI CONVENZIONALI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalla legislazione vigente ed alla nullità disposta dall'ultimo comma dell'articolo 8 della Legge 10/77 circa la nullità delle pattuizioni 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 ogni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto licenziato, qualora esse deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2: versamento a titolo di penale di una somma non superiore al doppio del contributo di cui all'articolo 6 della Legge 10/77 e non inferiore al 50% (cinquanta per cento) del contributo predetto, nella misura che verrà determinata discrezionalmente dal Sindaco, secondo la gravità dell'inosservanza;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto licenziato, qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, e non siano

state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 20% (venti per cento) del contributo di cui all'articolo 6 della legge 10/77, attribuite alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla relazione tecnico-illustrativa allegata, qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate dall'articolo 2, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 10% (dieci per cento) del contributo di cui all'articolo 6 della Legge 10/77, attribuite alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

d) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del concessionario, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità o non funzionante;

e) in caso di mancanza o ritardo da parte del concessionario delle comunicazioni di cui al primo comma dell'articolo 6: versamento dell'1% (uno per cento) del contributo di cui all'articolo 6 della Legge 10/77;

f) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori

relativi sia alle abitazioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento dell'1% (uno per cento) del contributo di cui all'articolo 6 della Legge 10/77 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

g) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi sia alle abitazioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento del 5% (cinque per cento) del contributo di cui all'articolo 6 della Legge 10/77 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

h) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejussoria prevista dall'articolo 11 della presente convenzione o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ed un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune;

i) in caso di inottemperanza, anche parziale, degli obblighi di cui alla lettera b) dell'articolo 2 il Comune nel darne comunicazione al concessionario ed agli imprenditori interessati fissa il termine di 15 (quindici) giorni entro il quale l'inadempienza dovrà essere sanata. Qualora ciò non avvenga, e salvo diversa disposizione di legge, il concessionario è tenuto, con diritto di rivalsa sugli imprenditori incaricati dell'e-

esecuzione delle opere, al versamento di una penale pari all'intero contributo di cui all'articolo 6 della Legge 10/77. Resta fermo in ogni caso l'impegno degli imprenditori incaricati della esecuzione delle opere di ottemperare, 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 dichiarazione di adempimento da rilasciarsi dai competenti organi;

l) penale pari al 10% (dieci per cento) sul prezzo dell'alloggio al momento dell'alienazione o pari ad una annualità del canone al momento della locazione, in caso di mancato inserimento nell'atto o nel contratto delle clausole di cui all'articolo 2, comma quinto;

m) penale pari al 100% (cento per cento) del prezzo dell'autorimessa al momento dell'alienazione o pari ad una annualità del canone al momento della locazione in caso di alienazione o locazione delle autorimesse separatamente dall'unità alloggio di cui costituiscono pertinenza (articolo 2, comma 4 precedente);

n) penale di Lire 50.000 (cinquantamila) per ogni mese, con un massimo di Lire 2.000.000 (duemilioni) nel caso di ritardo nella trasmissione della documentazione di cui all'articolo 2, comma 5 precedente;

- o) in caso di alienazione, assegnazione o locazione a soggetti non in possesso dei requisiti di cui alla deliberazione consiliare n.121 del 18.12.1992 e successive modificazioni: penali fissate nel provvedimento stesso, fatta salva la nullità ivi prevista;
- p) in caso di violazione degli obblighi derivanti dall'applicazione della deliberazione consiliare n.121/92 e successive modificazioni: penali indicate nel provvedimento stesso;
- q) in caso di vendita o assegnazione dell'alloggio a prezzo superiore a quello determinato agli articoli 7 e 8, penale di importo quattro volte la differenza fra i due prezzi;
- r) in caso di locazione di alloggi a canoni superiori a quelli determinati dall'articolo 9: penale pari a venti volte la differenza fra i canoni di locazione percepiti e quelli determinati in base all'articolo 9 stesso;
- s) in caso di mancato inserimento nell'atto o nel contratto delle clausole di cui all'articolo 10, penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo dell'alloggio al momento della sua alienazione o assegnazione o pari ad una annualità sul canone al momento della locazione;
- t) in caso di sub-locazione: penale pari ad una annualità sul canone al momento della sub-locazione;
- u) in caso di alienazione o locazione a soggetti non in possesso dei requisiti di cui alla deliberazione consiliare n.121/92 e successive modifiche: penali fissate nel provvedimento

mento stesso, fatta salva la nullità ivi prevista.

Ai fini della quantificazione delle penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento al provvedimento di cui all'articolo 6 della Legge 28.01.1977, n.10 come modificato dall'articolo 7 della Legge 24.12.1993, n.537 vigente al momento della contestazione della violazione. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità, notificato a norma degli articoli 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile al concessionario o suoi aventi causa, i quali, entro il successivi 30 (trenta) giorni, devono formulare le eventuali contestazioni o corrispondere l'importo della sanzione.

Il concessionario o i suoi aventi causa possono demandare, entro il termine di cui al precedente comma, al collegio arbitrale di cui all'articolo 15 della presente convenzione, la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

ART.15 - CONTROVERSIE. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione ed 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 120 (centoventi) 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 (dieci) 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 territorio si trova il Comune.

L'arbitro unico od il collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'articolo 825 del Codice di Procedura Civile.

La spesa dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Le seguenti clausole vengono approvate specificatamente:

- * articolo 2 (prescrizioni e modalità di carattere generale);
- * articolo 3 (corrispettivo della concessione relativo alle opere di urbanizzazione);
- * articolo 8 (aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima);
- * articolo 9 (criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione);
- * articolo 10 (cessione degli alloggi convenzionati);

* articolo 11 (garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario);

* articolo 12 (durata della convenzione);

* articolo 14 (sanzioni convenzionali);

* articolo 15 (controversie.Clausola compromissoria).

Letto ed approvato.

Savigliano, lì 19 settembre 1996.

F.ti:Licciardello Salvatore

Giletta Erminio nella qualità.

N. 90.355 REP.

Certifico io sottoscritto Mario Portera, Notaio in Savigliano, iscritto presso il Collegio dei distretti riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, che i signori:

LICCIARDELLO arch.Salvatore, nato ad Aci Castello (CT) il 18 agosto 1946, domiciliato per la carica in Savigliano presso la Casa Comunale, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistico del "COMUNE DI SAVIGLIANO", con sede in Savigliano, Corso Roma, n.36, e GILETTA geom.Erminio, nato a Genova il 24 febbraio 1927, domiciliato in Savigliano, Viale del Sole, n.17, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della "CO.GE.IN. Costruzioni Generali Industrializzate S.P.A.", con sede in Savigliano, Via E.Fermi, n.11, delle cui identità personali io Notaio sono certo, previa rinuncia all'assistenza dei testimoni, fatta tra loro di comune accordo, col mio consenso, hanno apposto in mia presenza le proprie firme sui nove fogli