



PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NUCLEO N. 6 VIA FORNO

VARIANTE N. 1

Adottata con D.G.C. n. 4 del 21.01.2015
Approvata con D.G.C. n. 193 del 07.10.2015
Convenzione attuativa stipulata in data 03.12.2015

VARIANTE N. 2

Adottata con D.G.C. n. 43 del 23.04.2018
Approvata con D.G.C. n. 70 del 18.07.2018

ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

VARIANTE N. 3

Urbanizzazione - U.M.I. 01
Assestamento esecutivo finale
(viabilità - percorsi - dotazioni - ambiti fondiari)
Adottata con D.G.C. n. 58 del 15.04.2019
Approvata con D.G.C. n. 84 del 19.06.2019

VARIANTE N. 4

*U.M.I. 02 - Assestamento urbanistico-edilizio esecutivo
contenente precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive
(art. 20 L.R. n. 11/2004 - art. 23, c. 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001 - art. 9, c. 3, D.M. n. 1444/1968)*

ELABORATO SOSTITUTIVO

(in ottemperanza a quanto richiesto con nota prot. 0038149 del 01.10.2021
pervenuta a mezzo pec in pari data)

Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE

E.T. 03

Data:
Settembre 2021

Scala:

Richiedente



IMPRESA TESSARO REMO S.r.l.
Uffici: Via Avogadro, 23 - 35030 Rubano (PD)
Telefax: 049.631031 - Email: info@impresatessaro.com

Progettista



STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica
Arch. F. Calgaro - Arch. G. Ghinello
P.zza Martin Luther King 26 - 35030 RUBANO (PD)
Tel: 049.635498 fax: 049.8979603
E-mail: info@studiogiottoassociato.com

N. _____ DI REPERTORIO

N. _____ DI RACCOLTA

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL NUCLEO PEEP N. 6 – VIA
FORNO – UMI 02**

(Convenzione ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28.1.1977 n. 10 e della L.R. 27.06.1985, n. 61, così come modificata dalla L.R. 9.9.1999 n. 42 per gli interventi di nuova edificazione in aree PEEP all'interno dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare, nonché della L.R. 23.04.2004, n. 11)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno del mese di

(...2021)

in, Via n. ,

avanti a me Dottor, Notaio in, iscritto al Collegio Notarile di, sono comparsi i signori:

1) RAMINA MARIANO nato a Villafranca Padovana (PD) il giorno 7 aprile 1966, domiciliato per la carica in Selvazzano Dentro presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua veste di Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Lavori Pubblici e quindi in legale rappresentanza del:

"COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO" con sede in Selvazzano Dentro (PD), Piazza Guido Puchetti n. 1, codice fiscale 80010110288; munito dei necessari poteri ai sensi dell'articolo 107 del D. Lgs. 267/2000, ed in forza di Decreto Sindacale n. .../2021 del2021 che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai comparenti, nonché in esecuzione della deliberazione del Giunta Comunale n. in data2021, esecutiva a termini di legge che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**, omessane la lettura per espressa dispensa datane dai comparenti, e che nel prosieguo del presente atto verrà indicato come il "Comune";

2) TESSARO NICOLA nato a Camposampiero (PD) il 5 settembre 1965, domiciliato per la carica ove infra;

il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Consigliere delegato e quindi in legale rappresentanza della società:

"TESSARO REMO S.R.L." con sede a Rubano (PD), via Avogadro n. 23, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Padova al n. (codice fiscale) 03962410282 e al R.E.A. n. PD-351213;

munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto a norma di legge e di statuto sociale, ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data2021 e che resterà conservata agli atti della società;

nel prosieguo del presente atto verrà indicata come "Ditta".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono certo, premesso:

- che il Comune di Selvazzano Dentro è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con decreto provinciale n. 105 del 29 agosto 2016 e di Piano degli Interventi essendo, a seguito dell'approvazione del P.A.T. e ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, divenute tali la variante Generale al P.R.G., approvata dalla Giunta

Regionale del Veneto con deliberazione n. 2851 del 7 ottobre 2008, e le successive varianti approvate ai sensi delle leggi vigenti in materia;_____

- che la Giunta Comunale con delibera n. 4 del 21.01.2015, in sede di adozione della Variante n. 1 al nucleo PEEP n. 6 di Via Forno ha precisato che l'UMI 2 "potrà essere attuata solo da soggetti aventi i requisiti previsti";

- che la Giunta Comunale con delibera n. 193 del 07.10.2015 ha approvato la Variante n. 1 demandando alla Ditta Tessaro Remo s.r.l. l'attuazione del Nucleo PEEP;

- che con atto Rep n. 23021 del 03.12.2015 Not. Francesco Saverio Diliberto di Padova è stata sottoscritta la convenzione relativa all'UMI n. 1 del Nucleo PEEP in quanto la Ditta era proprietaria della sola UMI 1;_____

- che con atto di compravendita rep. n. 29247 del 18.12.2020 Not. Francesco Saverio Diliberto di Padova la Ditta è diventata proprietaria dell'area censita al catasto terreni del Comune di Selvazzano Dentro – Foglio 13 particella 2782 costituente l'UMI 2 del Nucleo PEEP n. 6 di Via Forno;

- che la Ditta ha presentato in data 20.04.2021 al prot. n. 15054 (Pratica edilizia n. 2021/PE/0188) domanda per l'approvazione della Variante n. 4 al Nucleo PEEP n. 6 di Via Forno limitatamente all'UMI 2 sulla la quale la variante n. 1 al PEEP, approvata con delibera di G.C. n. 193 del 07.10.2015, ha previsto un'edificazione di mc. 3.285,40;

- che l'area interessata dalla Variante n. 4 al Nucleo PEEP n. 6 è così censita: Catasto Terreni del Comune di SELVAZZANO DENTRO (PD) – Foglio 13, particella 2782, semin arbor, cl. 1, di are 17 ca 67, R.D. Euro 19,52, R.A. Euro 10,95;_____

- che in osservanza dell'articolo 2 del "Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad edilizia economica e popolare (PEEP)" il Comune di Selvazzano Dentro, con deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 21.1.2015, esecutiva, ha individuato nelle Imprese di costruzione il soggetto attuatore e il regime di assegnazione in diritto di proprietà dell'area;_____

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Variante n. 4 al nucleo PEEP, ai sensi dell'art. 20, c. 1, della L.R. n. 11/2004;_____

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ in data _____ ha approvato – ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della L.R. 23.04.2004, n. 11 – la Variante n. 4 urbanistica al nucleo PEEP n. 6, interessante i terreni sopra indicati, contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, dichiarandone esplicitamente la sussistenza;_____

- che con medesimo provvedimento è stata approvata lo schema della presente convenzione._____

TUTTO CIO' PREMESSO

Ritenuta la su riportata narrativa parte integrante della presente convenzione, volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione d'apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto è convenuto al riguardo si stipula e si conviene quanto segue._____

ART. 1 – ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 4

La Ditta, che presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili descritti in premessa, si impegna a dare esecuzione alla Variante n. 4 al Nucleo PEEP n. 6 di cui

alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di seguito elencati facenti parte del progetto approvato con delibera di G.C. n. del, esecutiva ai sensi di legge, e che formano parte sostanziale ed integrante del presente atto, assumendo in modo esplicito tutti gli impegni e gli obblighi previsti da quest'articolo e dai seguenti per se stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta inoltre si impegna a rispettare tutti i parametri di dimensionamento indicati nelle tavole del progetto del P.U.A. Variante n. 4 urbanistica al nucleo PEEP n. 6 approvato, costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 01: Estratto di mappa catastale – Planivolumetrico di progetto
— dimensionamento – comparativa rispetto alla Variante n. 1 –
— modello insediativo ambito fondiario;
- Tavola 02: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-
— volumetriche, tipologiche, formali e costruttive): Planimetria con
— indicazione delle distanze – Piante – Determinazione e verifica del
— volume urbanistico;
- Tavola 03: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-
— volumetriche, tipologiche, formali e costruttive): Prospetti – Sezioni –
— Dettaglio costruttivo;
- E.T. 01: Relazione tecnico-illustrativa;
- E.T. 02: Documentazione fotografica;
- E.T. 03: Schema di Convenzione.

La Ditta realizzerà n. 1 (uno) fabbricato, così come indicato nelle Tavole n. 02 e 03 di cui al progetto del P.U.A. Variante n. 4 al nucleo 6 del PEEP. depositata agli atti del Comune, della volumetria di metri cubi 3.284,40 (tremiladuecentottantaquattro virgola quaranta) da destinare ad alloggi di tipo economico-popolari e relative pertinenze, così come approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____.

ART. 2 — ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti all'UMI 02 è stato predisposto specifico progetto esecutivo allegato alla Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al permesso di costruire (ai sensi dell'articolo 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380) presentata al Comune di Selvazzano Dentro a cura della Ditta (pratica urbanistica n. 2020PE/0451 del 24.12.2020), che una volta conformato, in relazione ai contenuti della nota prot. n. 2292 del 20.01.2021, acquisirà efficacia e costituirà idoneo titolo per l'esecuzione delle opere.

Le opere saranno eseguite secondo le indicazioni, le prescrizioni e sotto il controllo dell'amministrazione comunale e degli enti erogatori dei servizi. La Ditta si impegna a realizzare gli allacciamenti ai pubblici servizi in conformità al progetto sopra citato.

Il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione previste nel presente atto in sostituzione della Ditta e a spese della medesima, qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte della Ditta stessa. Il Comune, in tal caso, nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, può assolvere alle spese suddette mediante escussione della polizza

fidejussoria o della somma prestata a garanzia prevista all'articolo 9, previa messa in mora della Ditta con un preavviso non inferiore in ogni caso a mesi due.

**ART. 3 — OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- CESSIONE DELLE AREE DELLE OPERE**

La Ditta s'impegna, per sé e per gli aventi diritto e per la parte in sua proprietà, a cedere al Comune di Selvazzano Dentro, ovvero se esplicitamente richiesto per le aree strettamente occorrenti, agli enti erogatori dei servizi, le aree di seguito descritte necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nella tavola di cui al P.U.A. Variante n. 4 al nucleo PEEP n. 6 approvata:

Opere di urbanizzazione primaria – UMI 02:

— per parcheggi pubblici mq. 110,59 (centodieci virgola cinquantanove);

— per verde primario mq. 176,89 (centosettantasei virgola ottantanove);

— segnaletica stradale;

— pubblica illuminazione;

Opere di urbanizzazione secondaria:

— aree a verde pubblico mq. 374,60 (trecentosettantaquattro virgola sessanta);

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria di Tav. 01 depositata agli atti d'ufficio.

La Ditta lottizzante garantisce che le aree da cedere, di cui sopra, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù attive e passive, diritti reali altrui ed affitti agricoli.

Il trasferimento delle aree avverrà dopo che il Comune abbia accertato, tramite l'approvazione del relativo collaudo, la regolare esecuzione delle opere.

ART. 4 — ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico della Ditta, viene determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto della sottoscrizione della presente convenzione per le destinazioni d'uso previste nel P.U.A..

Nel caso di aumenti dei parametri tabellari il congruaggio dovrà essere versato contestualmente al rilascio del permessi di costruire per i fabbricati; in tal caso si provvederà ad aggiornare la relativa componente del prezzo massimo di prima cessione.

Gli importi di cui al primo capoverso alla data odierna ammontano rispettivamente a:

Oneri di urbanizzazione primaria:

mc. 3.285,40 X €/mc. 12,94 = Euro 42.513,08
(quarantaduemilacinquecentotredici/08).

L'importo viene scomputato interamente in quanto la Ditta realizzerà le opere previste in progetto che per l'UMI 2 ammontano ad Euro 69.327,37.

Oneri di urbanizzazione secondaria:

mc. 3.285,40 X €/mc. 8,94 = Euro 29.371,48
(ventinovemilatrecentosettantuno/48).

L'importo verrà corrisposto alla data di sottoscrizione della presente

convenzione.

La Ditta si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, come sopra elencate, e a cedere al Comune le relative aree a titolo gratuito.

ART. 5 – ESONERO DAL PAGAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

In virtù degli obblighi assunti in merito alle determinazioni di cui ai successivi articoli 18 (determinazione del prezzo massimo di prima cessione dell'alloggio) – 19 (variazione dei prezzi di cessione) – 20 (aggiornamento dei prezzi) il Comune esonera la Ditta dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

ART. 6 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

In merito all'inizio dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 viene richiamato quanto già evidenziato all'articolo 2 con riferimento alla Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al permesso di costruire (ai sensi dell'articolo 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380) presentata al Comune di Selvazzano Dentro a cura della Ditta (pratica urbanistica n. 2020PE/0451 del 24.12.2020).

La Ditta si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad ultimare i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione entro tre anni dalla data di inizio.

ART. 7 – OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti l'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., necessari al costruendo edificio.

ART. 8 – VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare, sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed edificatorie, per assicurare la loro rispondenza al progetto approvato, il rispetto di quanto riportato nella presente convenzione e la conformità a tutte le norme vigenti in materia. Quando siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali fissando i termini di ultimazione.

ART. 9 – CAUZIONE A GARANZIA

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché degli altri impegni assunti con la presente Convenzione, si richiama la polizza fidejussoria n. 124787751 emessa da UnipolSai Assicurazioni s.p.a., Ag. Padova, cod. 39032, in data 6.11.2015 – ovvero al momento della stipula della convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti all'UMI 01 avvenuta in data 03.12.2015 (in Atti del Notaio Diliberto di PD, Rep. n. 23021, Racc. n. 12005, registrato a Padova il 16.12.2015 n. 18895 S. 1T, trascritto a Padova il 16.12.2015 n. 39441 R.G. e n. 26169 R.P.) – per complessivi Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero), quindi a garanzia dell'importo totale dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare sia per la componente relativa all'UMI 01, sia per l'UMI 02 oggetto della presente convenzione, come evidenziati nel precedente articolo 4,

successivamente ridotta ad Euro 110.000,00 (a seguito dei lavori effettivamente eseguiti relativi all'UMI 01) come da nota prot. n. 34394 del 01.10.2020.

Il Comune consentirà, su richiesta della Ditta, svincoli parziali dell'importo della polizza fidejussoria proporzionalmente allo stato di avanzamento dei lavori (S.A.L.), prendendo atto di quanto all'uopo attestato dal Direttore dei Lavori, sino al concorso dell'80% (ottanta per cento) della garanzia prestata, mentre lo svincolo della parte rimanente (20% — venti per cento) avverrà ad intervenuta cessione e trasferimento delle aree e delle opere.

ART. 10 — DIREZIONE DEI LAVORI

Tutti i lavori dovranno essere diretti e sorvegliati per conto della Ditta da un Tecnico abilitato iscritto al competente Ordine o Collegio professionale, incaricato dalla Ditta, il quale ad ultimazione dei lavori dovrà dichiarare che gli stessi sono stati eseguiti conformemente al progetto approvato, a perfetta regola d'arte ed in conformità alle norme di legge vigenti.

ART. 11 — COLLAUDO

Il Comune sottopone a collaudo, anche in corso d'opera, tutte le opere di cui al precedente articolo 3; il collaudo finale sarà redatto non oltre 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori e comunque dalla consegna di tutti i documenti necessari per il collaudo. Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'Ufficio a cura del Comune. La nomina del collaudatore è di competenza del Comune secondo le disposizioni delle leggi vigenti. Il Comune si riserva la facoltà di procedere al collaudo in corso d'opera. Tutte le spese di collaudo, compreso il compenso al collaudatore, sono a carico della Ditta. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita al Foro di Padova. La Ditta provvederà a propria cura e spesa alla riparazione delle imperfezioni ed al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo o le determinazioni del Foro di Padova ove sia necessario, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvederà d'Ufficio con addebito delle spese alla medesima mediante utilizzo della garanzia stabilita dall'art. 10.

ART. 12 — MODALITA' DI ESECUZIONE

La Ditta s'impegna a realizzare le opere relative all'UMI 02 del nucleo PEEP in un unico stralcio di lavori. Varianti in corso d'opera potranno venir approvate solo mediante modifica degli elaborati progettuali e della presente Convenzione, subordinatamente alle approvazioni richieste per legge.

ART. 13 — CONSEGNA E TRASFERIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta si impegna a trasferire al Comune le aree e le opere di cui alla presente Convenzione e a costituire le eventuali servitù entro novanta (90) giorni dalla data dei collaudi con esito favorevole, in tale occasione la Ditta fornirà i seguenti documenti:

- a) certificato storico ventennale;
- b) certificato ipotecario;
- c) tipi di frazionamento con corretto classamento delle aree coerenti alle

nuove destinazioni;

d) certificato di attuale intestazione;

e) n. 1 copia su supporto magnetico formato files .dwg - .doc - .pdf;

f) quanto altro necessario per consentire il trasferimento di proprietà dei beni. Le documentazioni descritte ai punti c), e) ed f), dovranno essere depositate presso il Settore Urbanistica, Lavori Pubblici, Espropri prima del trasferimento delle aree.

ART. 14 — SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

E' facoltà della Ditta presentare Segnalazione Certificata di Inizio di Attività in alternativa al permesso di costruire (ai sensi dell'articolo 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380) per realizzare l'intervento edilizio previsto.

La Ditta è edotta che, prima di poter procedere alla presentazione della SCIA di Agibilità dovrà essere stato approvato il certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

ART. 15 — TEMPI DI ATTUAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELL'EDIFICIO E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

La Ditta si impegna a presentare la segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

La Ditta si impegna altresì a realizzare sull'area in oggetto, ed in diritto di proprietà, la costruzione di un edificio da destinare esclusivamente ad abitazioni di tipo economico e popolare, aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al progetto edilizio che dovrà essere conforme alle vigenti leggi in materia, nonché al Piano Attuativo approvato agli atti del Comune.

ART. 16 — TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

La Ditta, come disciplinato dalla legislazione vigente, si impegna a dare effettivo inizio ai lavori entro i termini previsti dall'art. 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 ed ad ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data di inizio. E' fatta salva la facoltà di concedere proroghe dei termini per l'ultimazione dei lavori in casi di comprovati motivi.

ART. 17 — DESTINATARI DEGLI IMPEGNI

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla Ditta, anche successori e aventi causa nella proprietà dell'area, dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli di seguito indicati sono nulli per la quota eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

ART. 18 — DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

La Ditta si impegna ad applicare prezzi di cessione ed eventuali canoni di locazione degli alloggi in conformità ai seguenti commi.

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi da costruire, che dovranno avere una classe energetica non inferiore alla "B", riferito alla data del 14.09.2015, non potrà, per metro quadrato di superficie

complessiva, superare Euro 1.683,56 (milleseicentottantatre/56) aggiornato ad Euro _____ secondo l'indice Istat a partire dal 14.09.2017. Tale prezzo determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge regionale 9 settembre 1999 n. 42, ai fini del convenzionamento (art. 7 della Legge 28.01.1977 n. 10) e sulla scorta del progetto edilizio relativo al futuro edificio. _____

Qualora si riscontrasse la necessità di variare la distribuzione planimetrica degli alloggi e/o il numero degli stessi, rispetto al progetto edilizio di cui al comma precedente, dovranno essere aggiornate le relative tabelle all'approvazione della Giunta Comunale. _____

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione della superficie complessiva derivante dal progetto architettonico finale, del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento, il prezzo così determinato non potrà comunque superare l'importo di cui al secondo comma del presente articolo. _____

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della medesima L.R. n. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici. _____

Saranno inoltre a carico degli acquirenti degli alloggi le spese notarili ed amministrative relative ad eventuale contratto di mutuo, le spese notarili del contratto di cessione dell'alloggio, le spese di accatastamento e degli allacciamenti per l'erogazione dei servizi. _____

ART. 19 – VARIAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE

È consentita la variazione del prezzo massimo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il _____ 2021 (duemilaventuno) e la data del rogito notarile, a condizione che siano decorsi almeno due anni. _____

ART. 20 – AGGIORNAMENTO DEI PREZZI

In caso di cessione successiva alla prima (da Ditta ad assegnatario), il prezzo degli alloggi, aggiornato in base all'indice ISTAT decorrente dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella: _____

- da 0 a 5 anni 0% (zero per cento); _____
- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% (zero virgola due per cento) all'anno; _____
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% (zero virgola tre per cento) all'anno. _____

ART. 21 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di prima cessione e sarà rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'articolo seguente superi il 5% (cinque per cento) riferito alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone. _____

Le spese condominiali sono liquidate a parte. _____

ART. 22 – CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La Ditta può vendere o locare gli alloggi realizzati sull'area oggetto della presente convenzione al prezzo stabilito dalla convenzione stessa, a soggetti che abbiano i requisiti indicati nel successivo articolo 23. _____

La verifica del possesso dei requisiti sarà effettuata dal Comune (o dalla _____

Regione in presenza di eventuali finanziamenti agevolati), con le modalità previste dalla normativa regionale vigente e dal "Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad edilizia economica e popolare (PEEP)".

La Ditta si impegna a portare a conoscenza dei futuri acquirenti la presente convenzione, richiamando esplicitamente nell'atto i contenuti dei precedenti articoli 18, 19, 20 e 21. L'adempimento di tale obbligo dovrà risultare nell'atto di cessione di ogni unità immobiliare. Prima dell'atto di compravendita degli alloggi agli acquirenti (che dovrà concludersi entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori), al fine del rilascio del Nulla Osta comunale, la Ditta dovrà produrre al Comune per ciascun acquirente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà comprovante il possesso dei requisiti indicati nel successivo articolo 24.— Dopo la prima cessione dell'alloggio è vietata la locazione e la vendita successiva per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto.

Prima dei cinque anni la vendita o la locazione dell'alloggio potranno avvenire solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, previo comunque il rilascio di formale autorizzazione con delibera di Giunta Comunale.

Per tutta la durata della presente convenzione, anche dopo la prima cessione, l'alloggio dovrà essere alienato a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel successivo articolo 24 che saranno accertati, solo per la prima cessione, dal competente ufficio comunale preposto e al prezzo calcolato secondo le modalità indicate nei precedenti articoli relativi alla determinazione e all'aggiornamento del corrispettivo per la cessione.—

ART. 23 — REQUISITI SOGGETTIVI PER LA CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Tutti i trasferimenti in proprietà e la locazione potranno avvenire esclusivamente a favore dei soggetti che posseggano i seguenti requisiti:

a) cittadini italiani (ovvero ad essi equiparati ai sensi del D.P.C.M. 15.05.1987);

b) residenti o che svolgano attività lavorativa nel Comune di Selvazzano Dentro;

oppure

ex residenti che intendano ristabilire la propria residenza nel Comune di Selvazzano Dentro;

oppure

figli o genitori di residenti nel Comune di Selvazzano Dentro che necessitino di avvicinarsi per favorire l'assistenza reciproca;

oppure

gli appartenenti alle forze dell'ordine purché risiedano e prestino servizio nella provincia di Padova, ovvero risiedano nella provincia di Padova, ma prestino servizio in altra provincia della Regione del Veneto e la distanza tra la sede di servizio ed il comune di Selvazzano Dentro non superi, in quest'ultima ipotesi, i novanta chilometri;

c) non titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicato nell'ambito comunale. Non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione qualora il singolo alloggio

sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare;

d) non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito nei Piani di Zona o a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro Ente Pubblico;

e) solamente per i beneficiari di mutui agevolati previsti dalle leggi statali e regionali, avere un reddito complessivo riferito all'intero nucleo familiare nei limiti fissati dalla normativa in vigore nel momento in cui tale requisito dovrà essere dimostrato;

f) per le coppie che intendono contrarre matrimonio (nubendi), i requisiti soggettivi devono essere posseduti e dichiarati solamente da uno dei due futuri coniugi;

g) per i soggetti comunque titolari di reddito proprio, che intendono accedere alla proprietà o locazione dell'alloggio, per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti o dichiarati dal soggetto medesimo;

h) il richiedente presenti un ISEE non superiore ad Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero).

Verrà predisposto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, un bando per la formazione di una graduatoria per la cessione degli alloggi, per consentire anche l'inserimento di nuclei familiari non rimasti assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), qualora utilmente inseriti nelle graduatorie annuali definitive formate dal Comune di Selvazzano Dentro per l'assegnazione degli alloggi disponibili.

A seguito dell'emanazione del bando verranno esaminate le richieste presentate e formulata la graduatoria che dovrà essere trasmessa alla Ditta in un tempo massimo di 3 (tre) mesi entro il rilascio del permesso di costruire degli edifici.

Qualora le cessioni non dovessero esaurire tutti gli alloggi disponibili entro i 6 (sei) mesi decorrenti dalla data della trasmissione della graduatoria, gli alloggi, potranno essere ceduti anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti previsti dal comma b) del presente articolo.

Nell'ipotesi che, nello stesso periodo, non risultassero assegnati tutti gli alloggi l'Amministrazione Comunale si attiverà prima della scadenza semestrale a formalizzare, per una sola volta e nel tempo massimo di 3 (tre) mesi, un'ulteriore graduatoria che verrà trasmessa alla Ditta entro 30 (trenta) giorni dall'espletamento della graduatoria stessa.

In tale bando non sarà previsto il limite di reddito di cui al precedente punto h).

Le unità eventualmente non assegnate tramite le graduatorie di cui sopra, potranno essere cedute direttamente dalla Ditta a soggetti in possesso dei sopradetti requisiti ad esclusione del punto b) (residenti o attività lavorativa) e del punto h) (reddito ISEE).

I requisiti sopra menzionati dovranno essere posseduti al momento del rogito notarile di acquisto, mentre per coloro che ne ottengono la locazione i requisiti dovranno essere posseduti alla data della stipula del contratto di locazione. Per alloggio idoneo si intende l'abitazione che non sia stata dichiarata igienicamente inidonea dall'autorità competente o

composta da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari o superiore a quello dei componenti la famiglia, e comunque non inferiore a due vani. Per il rapporto nucleo/superficie si fa riferimento all'articolo 9 della Legge Regionale 2 aprile 1996 n. 10 (Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).————

ART. 24 — CLAUSOLE PER GLI ATTI DI CESSIONE E LOCAZIONE——

In forza della cessione degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della Ditta relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.————

In ogni atto di trasferimento degli alloggi costruiti sull'area oggetto della presente convenzione, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima.————

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 Codice Civile.————

Copia autentica di ciascun atto comprendente le dette clausole dovrà essere inviato, dal pubblico ufficiale che riceve o autentica tali atti, al Comune entro 90 (novanta) giorni da ogni trasferimento. Il locatore è tenuto ad inviare al Comune copia autentica del contratto di locazione regolarmente registrato entro 90 (novanta) giorni dalla data di registrazione del contratto stesso.————

E' consentita la stipula di atti preliminari di compravendita: il relativo atto di cessione definitivo dovrà essere rogato entro 2 (due) anni dalla data di ultimazione dei lavori.————

ART. 25 — TRASFERIMENTO A TERZI DEL NUCLEO PEEP E DELLE RELATIVE OBBLIGAZIONI——

L'eventuale trasferimento delle aree e/o degli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione edilizia a soggetti terzi, istituzionalmente abilitati, deve essere preventivamente autorizzato con deliberazione di Giunta Comunale; il formale nulla osta comporterà la liberazione della Ditta dagli oneri della presente Convenzione ed il loro contestuale trasferimento in carico ai subentranti.————

In caso di trasferimento e/o cessione delle aree, sia parziale che totale, la Ditta è tenuta all'invio preventivo al Comune — a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata, di copia cartacea o informatica della bozza preliminare dell'atto di vendita contenente apposita clausola di trasferimento di tutti gli obblighi convenzionali.————

ART. 26 — DIRITTO DI PRELAZIONE——

Il Comune di Selvazzano Dentro ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati, successiva alla prima tra Ditta e acquirente. Il soggetto acquirente che intende alienare o affittare il proprio alloggio dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata indirizzata al Comune o mediante consegna in doppio esemplare all'Ufficio Protocollo; nella comunicazione dovrà essere indicato il prezzo o il canone richiesto, determinati nel rispetto del precedente articolo 20.— Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dal Comune entro i trenta

giorni seguenti il deposito della comunicazione firmata dal titolare dell'alloggio. Il diritto ricade su tutte le proposte di cessione successive alla prima ma potrà essere esercitato dal Comune per il solo conseguimento di obiettivi sociali. Qualora il Comune intenda esercitare tale diritto, l'esercizio dovrà comunque concretizzarsi nei successivi 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla scadenza dei trenta giorni seguenti alla presentazione dell'istanza di cessione.

L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa solo nel caso in cui sia decorso infruttuosamente il primo termine dei trenta giorni e a patto che nell'istanza il titolare dell'alloggio abbia correttamente indicato il corrispettivo della cessione, o del canone di locazione, calcolato nel rispetto della procedura indicata al precedente articolo 21.

Gli atti di vendita e i contratti di locazione sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto.

ART. 27 — SANZIONI A CARICO DELLA DITTA INADEMPIENTE

Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative ai contratti in particolare di quelli concernenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, la Ditta è tenuta a pagare il contributo di cui all'articolo 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché l'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'articolo 84 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, per il rilascio del permesso di costruire commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità.

In caso di inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione saranno poste a carico della Ditta le seguenti sanzioni e penalità.

Fatta salva la facoltà di concedere proroghe dei termini per l'ultimazione dei lavori in casi di comprovati motivi, si stabilisce, in caso di mancato rispetto dei termini di ultimazione medesimi di cui all'articolo 6 la penale giornaliera di Euro 100,00 (cento virgola zero zero).

Per mancanza del rispetto dei termini di cui all'art. 13 della presente convenzione si applicherà la penale giornaliera di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni giorno superiore al termine suddetto. Tali importi dovranno essere versati al Comune alla Ditta lottizzante a semplice richiesta del Comune e sono comunque garantiti all'interno della cauzione di cui all'art. 9 della presente Convenzione.

In caso di inosservanza dei criteri fissati per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi e di cessione degli alloggi stessi a prezzo superiore, a quello determinato con i criteri di cui alla presente convenzione, verrà applicata una pena pecuniaria pari al doppio della somma percepita in eccedenza.

Alla Ditta, o avente causa, in caso di inosservanza dell'obbligo di fornire, su semplice richiesta del Comune, tutta la documentazione ritenuta necessaria ai fini del controllo del rispetto della presente convenzione verrà applicata la penalità di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) per alloggio.

L'applicazione della pena pecuniaria deve essere preceduta dalla

preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea assegnazione del termine di trenta giorni entro i quali l'interessato può presentare le proprie deduzioni. L'eventuale ordine di pagamento della pena sarà emesso dal responsabile dell'Ufficio comunale preposto, nei successivi trenta giorni.

Il Comune si riserva la facoltà di accertare in qualsiasi momento il rispetto delle clausole della presente convenzione.

E' facoltà del Comune di Selvazzano Dentro chiedere il recesso della presente convenzione qualora la Ditta non rispetti una o più clausole contenute nel presente accordo, o vi sia una grave inosservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione anche se non espressamente richiamata dal presente articolo. La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea assegnazione di un congruo termine di tempo entro il quale la Ditta dovrà presentare le proprie deduzioni.

Nel caso in cui la Ditta intenda cedere i diritti e le obbligazioni sorte dalla firma della presente convenzione, questa potrà avvenire solo dopo l'assenso formale espresso dal Comune di Selvazzano Dentro. Ogni cessione prima di detto assenso è nulla di fatto e di diritto. Restano ferme tutte le altre sanzioni vigenti in materia.

ART. 28 — DISPOSIZIONI FINALI E DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione vincola la Ditta e gli aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 25 (venticinque) anni dalla data di stipulazione.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico della Ditta che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali in materia di edilizia economica e popolare ed in particolare quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332 convertito dalla legge 29 ottobre 1993 n. 427 e dal D.P.R. 29 settembre n. 601, quelle previste dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 e dalla legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il Comune di Selvazzano Dentro rinuncia all'iscrizione della ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ART. 29 — REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

La Ditta, inoltre, si impegna a provvedere a propria cura e spesa alla registrazione presso il competente ufficio registro e alla trascrizione all'Agenzia delle Entrate — Servizio di Pubblicità Immobiliare del presente atto, nonché dell'atto di cessione definitiva richiamato all'articolo 13, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 9 verrà totalmente svincolata solo a seguito di quanto riportato al precedente capoverso.

Le parti danno atto di avere ricevuto da me notaio l'informativa di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo numero 196 dell'anno 2003, Codice in materia di protezione dei dati personali (cosiddetta Legge Privacy), e liberamente consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali, in segno di approvazione, con me lo sottoscrivono alle ore e (...:....).

Firmato: Mariano Ramina, Nicola Tessaro, Notaio (L.S.)_____

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines, and the page is completely blank except for the lines themselves.