

COMUNE DI CAVEZZO

Provincia di Modena

Repertorio n. _____ del _____

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI LOTTI CON NATURA DI PEEP
A IMPRESE (ART. 10 COMMA 1 LETT. A), B) E C) DEL REGOLAMENTO)

Repubblica italiana

L'anno ____ (_____) il giorno ____ (_____) del mese di _____ avanti a me
_____ presso _____, senza intervento dei
testimoni, non essendo la loro presenza richiesta dalla legge, sono comparsi:

1. Parte acquirente:

- Sig _____ nato a _____ il _____ e residente in _____,
via/p.za _____, C. F. _____,
che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in qualità di _____ della
ditta _____ con sede in _____, Via _____, C.F.
_____, autorizzato a sottoscrivere il presente atto mediante _____,
depositata in copia agli atti del comune;

2. Parte cedente:

-il sig. _____ nato a _____ il _____ che dichiara di
intervenire in questo atto esclusivamente in qualità di responsabile del servizio _____ e
pertanto esclusivamente in nom, per conto e nell'interesse del Comune di Cavezzo, C.F.
82000510360 giusto provvedimento sindacale prot. n. _____ del _____;

I suddetti comparenti, della cui identità personale, capacità giuridica, qualifica e poteri, io ufficiale
rogante sono personalmente certo, d'accordo tra loro e con il mio consenso premettono:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del ____ è stato approvato il Piano
Attuativo denominato “_____” che contiene alcuni lotti edificabili aventi natura di
PEEP che il Comune di Cavezzo ha acquisito in proprietà con rogito a ministero _____
in data ____ rep. _____;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del ____ è stato approvato il “Regolamento per la cessione di aree situate nei piani per l’edilizia economica e popolare” (d’ora innanzi semplicemente “Regolamento”);

- che con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del ____ sono stati approvati gli schemi di convenzione per la cessione in proprietà a privati cittadini riuniti e a imprese secondo quanto previsto dagli art. 7 e 10 del Regolamento) di aree comprese o aventi natura di PEEP;

- che con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del ____ è stato approvato il bando per la cessione in proprietà di lotti di terreno edificabile con natura di PEEP di proprietà del Comune di Cavezzo;

- che con determinazione n. ____ del ____ è stata approvata la graduatoria per l’assegnazione dei lotti con natura di PPEP e pertanto il lotto censito al fg. ____ part. ____ è stato assegnato a _____;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1. OGGETTO

Il Comune di Cavezzo, come sopra rappresentato, ai sensi dell’art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, cede alla parte acquirente che accetta, la proprietà della seguente area, sita in Cavezzo, all’interno del PUA denominato “_____”: terreno edificabile, censito al Catasto Terreni del Comune di Cavezzo al foglio _____ particella _____ di metri quadrati _____ catastali (reddito dominicale _____, reddito fondiario _____), come da frazionamento approvato in data ____ n. ____; il terreno confina da nord in senso orario con _____, come da planimetria che si allega sub A).

La cessione del lotto come sopra effettuata, si intende fatta a corpo/ a misura.

Il Comune dichiara e garantisce che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data ____ che si allega al presente atto sub B), dichiarando altresì che successivamente e fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 2. CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo della presente cessione e' fissato, in conformità a quanto determinato con deliberazioni della Giunta Comunale n ____ del _____ in € _____ ed e' comprensivo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione previsti dalla legge 28.01.1977, n. 10. Tale corrispettivo, come sopra determinato, e' stato interamente versato al Comune di Cavezzo, che pertanto ne rilascia, come sopra rappresentato, ampia e liberatoria quietanza.

In particolare:

a) quanto al 10 % (dieci per cento) e cioè € _____ di caparra, esso è stato pagato in data _____ mediante _____ n. _____;

b) quanto al 40 % (quaranta per cento) e cioè € _____ esso è stato pagato in data _____ mediante _____ n. _____;

c) quanto al 50% (cinquanta per cento) e cioè € _____ in data _____ mediante _____ n. _____.

ARTICOLO 3. PROVENIENZA E INSERIMENTO IN PEEP

Il terreno è pervenuto in proprietà al Comune di Cavezzo mediante _____ . Il terreno ha acquisito natura di PEEP in forza del Piano operativo comunale (POC) n.... approvato con _____ in data _____ e del conseguente Piano urbanistico attuativo (PUA) approvato con _____ in data _____.

ARTICOLO 4. TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI

La domanda di permesso di costruire per i lavori relativi alla costruzione dei fabbricati dovrà essere inoltrata entro un anno dalla data di stipula della convenzione. Entro un anno dalla data di rilascio del provvedimento di permesso di costruire i lavori dovranno essere iniziati. Entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire i lavori dovranno essere ultimati e la costruzione abitabile. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati per motivi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore su richiesta avanzata tempestivamente dal medesimo e approvata con provvedimento del Comune.

Data la dimensione dell'intervento, esso può essere suddiviso in due stralci aventi ciascuno i tempi di cui sopra, a condizione che la domanda di permesso di costruire relativa al secondo stralcio venga presentata non oltre sei mesi dalla scadenza del permesso per il primo, senza tener conto delle eventuali proroghe.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del PUA al cui interno si trova il lotto in assegnazione e il loro completamento dovrà avvenire entro il 30.11.2012. Fino a quel momento non potrà essere garantita la possibilità di allacciamento alle opere di rete.

ARTICOLO 5. UTILIZZO DELL'IMMOBILE

In conformità alle prescrizioni del bando, l'immobile ceduto dovrà essere destinati esclusivamente alla realizzazione di fabbricati residenziali da cedersi in locazione o in proprietà nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti previsti nel regolamento, con particolare riferimento agli artt. 7 e seguenti.

ARTICOLO 6. PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità, il Comune determina il valore iniziale dell'immobile che sarà così calcolato: costo di costruzione, costo del terreno da assegnazione, spese generali, tecniche e finanziarie, spese notarili, spese di allacciamento dei servizi a rete (ENEL, AIMAG, ect) interessi e spese su eventuale mutuo stipulato. Per le successive vendite dell'unità immobiliare che si verificassero nell'arco di validità della presente convenzione, è fatto obbligo:

a) di richiedere all'ufficio competente del Comune di Cavezzo, la determinazione del prezzo massimo attuale di cessione Quest'ultimo sarà fissato in misura pari al corrispettivo versato per l'acquisto dell'immobile, comprese eventuali migliorie, e dei costi sostenuti per gli interventi, eventualmente apportati, purché debitamente documentati, aggiornati in base alla variazione dell'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale calcolati su base nazionale intervenuta tra la data di acquisto e quella di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione. L'importo così determinato dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- § da 0 a 5 anni0%
- § oltre 5 e fino a 10 anni0,2% all'anno
- § oltre 10 e fino a 20 anni0,3% all'anno

- b) esigere, per il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, un prezzo non superiore a quello fissato dal Comune di Cavezzo nell'atto di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione;
- c) allegare al contratto di compravendita l'atto di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione rilasciato dal Comune di Cavezzo

Fra le parti viene espressamente pattuito che l'Amministrazione Comunale si riserva un diritto di prelazione da esercitarsi entro dieci giorni dalla comunicazione del venditore di voler cedere l'immobile. Trascorso tale tempo senza che il Comune abbia manifestato la volontà di esercitare la prelazione, il diritto si intenderà decaduto ed il venditore sarà libero di vendere a soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art 10 del "Regolamento".

ARTICOLO 7. NORME CONVENZIONALI E REGOLAMENTARI.

Oltre a quanto previsto nella presente convenzione, l'acquirente dichiara altresì di aver preso conoscenza del Regolamento per la cessione di aree situate nei piani per l'edilizia economica e popolare, che si allega sub C) e che costituisce parte integrante sostanziale del presente atto e di accettarne tutti gli obblighi e i divieti. Tutti gli obblighi e i divieti hanno validità per anni 20 decorrenti; decorsi 5 anni l'assegnatario potrà in ogni momento richiedere il riscatto, se e nelle modalità previste dalle norme vigenti nel tempo. Gli obblighi si estendono agli aventi causa per la durata sopra indicata.

ARTICOLO 8. TRASCRIZIONI.

Fino alla scadenza del termine di durata della convenzione di cui all'articolo precedente, gli obblighi convenzionali e regolamentari si estendono agli aventi diritto e pertanto tutti gli atti aventi ad oggetto le unità immobiliari realizzate dall'acquirente sul terreno, ceduto in diritto di proprietà, dovranno riportare, a pena di nullità, l'espressa accettazione da parte dell'avente causa di detti obblighi e, per esteso, in un'apposita sezione, l'intero contenuto degli art. 6, 7, 8, 10, e 12 della presente convenzione.

ARTICOLO 9. OBBLIGHI E DIVIETI

E' vietata la cessione a terzi della proprietà, relativa all'area non ancora edificata o parzialmente edificata. E' fatto anche assoluto divieto alla parte acquirente di disporre e/o usare le aree assegnate in proprietà per scopi diversi da quelli per i quali la cessione e' stata effettuata.

ARTICOLO 10. SANZIONI.

L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che alle violazioni alle norme previste dalla presente convenzione e dal Regolamento per la cessione di aree situate nei piani per l'edilizia economica e popolare si applicano le sanzioni di cui all'art. 12 del Regolamento stesso.

ARTICOLO 11. RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE E DECADENZA DAL DIRITTO DI PROPRIETA'

Si ha la risoluzione della convenzione e conseguentemente la decadenza dal diritto di proprietà quando il concessionario:

- A) Non provveda entro un anno dal presente atto ad inoltrare presso il Comune regolare richiesta del permesso a costruire per l'edificazione dell'area stessa.
- B) Non provveda entro un anno dalla data di rilascio del provvedimento di Permesso a costruire di cui sopra, a dare corso ai lavori di costruzione del nuovo fabbricato.

In caso di inottemperanza dei termini fissati dai precedenti punti A e B per cause imputabili all'acquirente, salvo che per comprovati ed accertati motivi di necessità da parte dell'Amministrazione Comunale, il Comune riacquisterà automaticamente il diritto di proprietà del lotto assegnato previo riconoscimento all'assegnatario dello stesso prezzo di cessione senza interessi e rivalutazioni non appena l'Amministrazione Comunale avrà assegnato l'area a diverso operatore. Il prezzo di retrocessione così determinato sarà incrementato del valore delle opere eventualmente realizzate sul lotto di terreno, da stabilirsi in contraddittorio tra le parti.

ARTICOLO 12. NULLITA' DEGLI ATTI

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della Legge 28/1/1977, n. 10 e s.m.

ARTICOLO 13. STIME

Le stime che possono rendersi necessarie in applicazione della presente convenzione sono redatte in contraddittorio tra le parti. In caso di disaccordo si provvederà alla redazione di una stima peritale da parte di tre tecnici nominati uno dal Comune, l'altro da parte del cessionario ed il terzo su accordo dei primi o, in mancanza di accordo, da parte del Presidente del Tribunale di Modena, su istanza della parte più diligente.

Le spese per la stima peritale saranno sopportate in parti uguali dal Comune e dal cessionario.

ARTICOLO 14. NORME GENERALI.

Il Comune di Cavezzo, come sopra rappresentato, dichiara che il terreno oggetto del presente atto è di sua proprietà libero da qualsiasi ipoteca ed in assenza di ogni altro vincolo ed onere, sia reale che personale e pregiudizievole.

Il Comune di Cavezzo rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Modena da ogni responsabilità al riguardo, dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente cessione.

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

ARTICOLO 15. DICHIARAZIONI. In applicazione dell'art. 36 comma 22 del d.l. 223/2006, convertito dalla legge 248/2006, le parti, rese dall'ufficiale rogante consapevoli delle sanzioni conseguenti il rilascio di dichiarazioni incomplete e mendaci ai sensi degli artt. 38, 45, 46 e 76 del DPR 445/2000, dichiarano:

1. che il pagamento del corrispettivo per la presente compravendita con le modalità indicate al precedente art. 2;
2. di non essersi avvalse per la conclusione della presente compravendita di prestazioni di intermediazione.

ARTICOLO 16. TRATTAMENTO FISCALE. Agli effetti fiscali si dichiara che la presente compravendita di area con natura di PEEP rientra nelle attività istituzionali del Comune di Cavezzo pertanto essa non è soggetta ad imposta sul valore aggiunto; si richiedono inoltre i benefici di cui all'art. 32 del DPR 601/1973 (imposta di registro in misura fissa e esenzione dalle imposte catastali

e ipotecarie) in quanto il trasferimento riguarda diritti reali di proprietà di aree di cui al titolo III della legge 865/1971. Tutte le spese inerenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

Richiesto io ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto redatto da _____ ed occupante n. ____ fogli per n. ____ pagine intere fin qui dell'ultima.

Dello stesso ho dato lettura alle parti che lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono in segno di approvazione ed accettazione per ogni effetto e conseguenza di legge.

Le parti