



COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

Provincia di Cremona

Via Roma, 37 – 26010 POZZAGLIO (Cr) – Tel. 037255125 – Fax 037255266 – C. F. 00330950197

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI TERRENI NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167 REDATTO NEL RISPETTO DELLE INDICAZIONI DI CUI ALL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 23 DELLA LEGGE 17 FEBBRAIO 1992 N. 179 E RECEPENDO LE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 7 E 8 DELLA LEGGE 28.01.1977 N. 10

Il giorno del mese di dell'anno presso gli Uffici Comunali ubicati in Pozzaglio Via Roma n. 37, avanti a me CAPORALE Dr.ssa MARIATERESA, Segretario del Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR), domiciliata per la mia carica presso la sede comunale, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle Parti, aventi i requisiti di legge, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 97. comma 4 lettera C del D.Lvo 267/2000

sono comparsi

da una parte:

- Arch. Silvia De Bellis, responsabile Area Tecnica-Istruzione, nata a Cremona il 28.08.1965, domiciliata per la Sua carica presso il Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR), la quale interviene in questo atto in rappresentanza e per conto del Comune, codice fiscale 00330950197;

dall'altra parte:

-, residente a, via, C.F., in qualità di della Cooperativa/Impresa edile il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della Cooperativa/Impresa edile che rappresenta alla quale è attribuito il codice fiscale

componenti della cui identità personale e rispettiva qualifica io Segretario sono personalmente certo;

PREMESSO CHE

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30.09.2005 è stato approvato il Piano di Edilizia Economica Popolare in variante integrativa al Piano Regolatore Generale a scopo residenziale per la costruzione di schiere di edifici unifamiliari, di case binate e di case singole, con cui sono state individuate aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare in conformità alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167;
- la Cooperativa/Impresa Edile/Sig. ha presentato domanda al Comune di Pozzaglio per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, a destinazione residenziale localizzato nell'ambito del sopraccitato piano P.E.E..P. di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167;
- che tale appezzamento di terreno è stato definitivamente assegnato, sulla base della graduatoria stilata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. del, al richiedente dal Responsabile del Servizio Tecnico con determinazione n. del



COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

Provincia di Cremona

Via Roma, 37 – 26010 POZZAGLIO (Cr) – Tel. 037255125 – Fax 037255266 – C. F. 00330950197

-;
- la presente convenzione fissa i criteri e le sanzioni di cui all'art. 35 (8° e 13° comma) della Legge 22.10.1975 n. 865;
 - la presente convenzione recepisce l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01, già artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, che fissa i criteri tipologici e costruttivi, i criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzare;

Tutto ciò premesso e ratificato, volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione dell'atto di cessione in proprietà e della contestuale convenzione prevista dall'art. 35 della Legge 22.10.1975 n. 865 e recepimento delle disposizioni di cui agli artt. 7 e 8 della legge 28.01.1977 n. 10, per ogni conseguente effetto di Legge, tra il comune di Pozzaglio ed Uniti come sopra rappresentato e la Cooperativa/Impresa Edile/Sig. come sopra rappresentata che accetta,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. I criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzare sono assunti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 14.10.1982;
2. Il Comune di Pozzaglio ed Uniti come sopra rappresentato cede in proprietà, alle condizioni e con i vincoli di Legge in seguito elencati alla Cooperativa/Impresa Edile/Sig. che accetta ed acquista l'area edificabile compresa nel vigente P.E.E.P. in variante integrativa al Piano Regolatore Generale di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e s.m.i., indicata nella planimetria (**ALLEGATO A**), individuata in catasto al mapp. fg. avente una superficie catastale di metri quadrati e una superficie reale risultante dall'unito verbale di misurazione in contraddittorio sottoscritto dalle parti in data di metri quadrati, volumetria edificabile pari a mc. e distinta nel Piano delle aree con la notazione grafica n.;

Detta area confina:

- a nord
- a est
- a sud
- a ovest

Detta area proviene

.....

3. La parte acquirente ha l'obbligo di utilizzare l'area oggetto della cessione per costruzioni aventi destinazione esclusivamente residenziale secondo le indicazioni planivolumetriche e nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati costituenti il Piano delle aree di cui trattasi e, in particolare, nell'elaborato n. 7* (norme edilizie ed urbanistiche).

In particolare, sull'area che viene ceduta, potranno essere esclusivamente realizzate costruzioni residenziali aventi le caratteristiche tipologiche di cui all'art. 7 e 8 della Legge 28.01.1977 n. 10 approvate con Delibera di Consiglio



COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

Provincia di Cremona

Via Roma, 37 – 26010 POZZAGLIO (Cr) – Tel. 037255125 – Fax 037255266 – C. F. 00330950197

Comunale n. 59 del 14.10.1982.

Il cessionario si impegna, pertanto, a realizzare, nei tempi indicati dall'atto di cessione ed in conformità dei progetti approvati, n. alloggi, aventi rispettivamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive, conformi a quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 14.10.1982:

- appartenenza alla prima classe tipologica di cui al D.M. 10.05.1977 n. 801;
- costruzione secondo le migliori tecniche e regole dell'arte sia per quanto riguarda l'uso dei materiali più idonei, sia per quanto riguarda l'esecuzione delle singole opere, così come prescritto dal vigente regolamento edilizio con particolare riguardo all'isolamento termico;
- superficie utile residenziale non superiore a 110 mq.;
- indice di fabbricabilità fondiaria, di ogni fabbricato, non inferiore a 1,20 mq/mc;
- sono esclusi gli appartamenti con finiture tipo lusso rientrando in questa categoria quelle abitazioni che possiedono almeno cinque delle caratteristiche di cui al D.M. 02.08.1969 comma VIII°.

Il controllo sulle costruzioni e sulla corretta esecuzione delle stesse verrà effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale, in conformità alle norme vigenti in materia.

Nel caso che, a seguito dell'avvenuto rilascio dei P.C. e delle relative verifiche planivolumetriche, rimanga capacità edificatoria residua, in termini di superficie copribile o di volume edificabile, la stessa potrà essere utilizzata, per eventuali futuri modesti ampliamenti, suddividendola, in caso di interventi edilizi che abbiano determinato la suddivisione del lotto originariamente assegnato, in misura proporzionale all'estensione dei sub-lotti derivati dall'originale.

4. Il prezzo di cessione dell'area, determinato in conformità al disposto dell'art. 35 Legge 22.10.1971 n. 865 è stabilito in **€ 112,00** al mq., **salvo conguaglio**, e perciò in complessivi € che L'Arch. Silvia De Bellis, in nome e per conto del Comune di Pozzaglio ed Uniti, dichiara di aver interamente ricevuto dall'acquirente a mezzo del proprio Tesoriere – Banca San Paolo, come risulta dalla bolletta di Cassa n. del di € rilasciata dal tesoriere stesso a

Detto corrispettivo è stabilito salvo conguaglio nel caso le spese affrontate dal Comune per l'espropriazione dell'area ceduta e per la sua completa urbanizzazione dovessero risultare superiori al prezzo di cessione dell'area nuda, come sopra definito e pertanto l'assegnatario si impegna ad effettuare il conguaglio entro due mesi dalla richiesta del Comune; e non tiene conto degli oneri di allacciamento alle reti tecnologiche che saranno interamente a carico dell'acquirente;

Il Comune si riserva la più ampia discrezionalità relativamente ai tempi e ai modi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria e delle aree di servizio del P.E.E.P..

L'acquirente sarà esonerato dal versamento di ulteriori contributi per oneri di urbanizzazione primaria, restando obbligato solamente a versare il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalla vigente deliberazione di Consiglio Comunale.

5. Gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il Comune di Pozzaglio ed Uniti e per esso l'Arch. Silvia De Bellis, in questa sede sua rappresentante, garantisce che gli immobili oggetto della presente convenzione



COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

Provincia di Cremona

Via Roma, 37 – 26010 POZZAGLIO (Cr) – Tel. 037255125 – Fax 037255266 – C. F. 00330950197

sono liberi da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, censi, vincoli, livelli ed usufrutti. Il civile possesso, dominio e naturale godimento sugli immobili ceduti, vengono trasferiti all'acquirente dalla data del presente atto, dal quale giorno si considerano passate a suo carico tutte le imposte ed oneri relativi, così tutte le servitù attive e passive esistenti.

6. Nel caso in cui l'alloggio o gli alloggi che saranno costruiti sul suddetto terreno siano assistiti da contributo in conto capitale o in conto interessi concesso da un ente pubblico la parte acquirente (oppure gli assegnatari soci della Cooperativa/Impresa Edile) dovrà essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni legislative per gli interventi di edilizia agevolata.
7. La Parte acquirente dichiara di essere in possesso (oppure: la Cooperativa/Impresa Edile garantisce che gli assegnatari soci dovranno essere in possesso) dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni legislative per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.
8. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare le condizioni ed i vincoli di legge, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente all'edificio da costruirsi sul terreno oggetto della presente convenzione, derivanti dagli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 35 Legge 22.10.1971 n. 865, come modificato dall'art. 23 comma 2° della Legge 29.02.1992 n. 179 e dall'art. 3 comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662 e di obbligarsi per sé ed aventi causa ad osservarne prescrizioni e divieti.
9. La Cooperativa/Impresa Edile/Sig. in sede di rilascio del Permesso di Costruire è pertanto esonerata dall'obbligo di corrispondere il contributo commisurato al costo di costruzione, cui terrà luogo l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.
10. Gli assegnatari degli alloggi si impegnano a rispettare le norme e le leggi vigenti in materia di trasferimento di proprietà o nella locazione degli alloggi che gli assegnatari delle aree realizzeranno sulle aree cedute in proprietà come da presente convenzione. In particolare la parte acquirente da atto di essere a conoscenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni legislative per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari. La parte acquirente si impegna inoltre, nei confronti del Comune, ad inserire negli atti di assegnazione degli alloggi, loro pertinenze o patti comuni dell'edificio, tutte le disposizioni, criteri e sanzioni contenute nella presente convenzione. Gli alloggi possono essere assegnati, trasferiti o locati esclusivamente a chi possiede i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Viene fissato in € 46.350,00 il limite di reddito per l'edilizia agevolata aggiornato per l'anno 2005, di cui alla LL.RR 3/82 e 32/85. Al reddito imponibile del nucleo familiare deve essere applicato l'abbattimento di € 1.032,91.= per ogni figlio che risulti essere a carico ed un ulteriore abbattimento del 25% sui redditi da lavoro dipendente.
11. Il prezzo di assegnazione o di vendita degli alloggi verrà ricavato in base a:
 - a- Incidenza del costo dell'area come fissato dal precedente art. 4;
 - b- Incidenza del costo degli oneri relativi alla cessione delle aree di uso pubblico al Comune e degli oneri di urbanizzazione versati al comune, il tutto debitamente documentato;
 - c- Incidenza del costo di costruzione dell'alloggio, come risultante dalla contabilità



COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

Provincia di Cremona

Via Roma, 37 – 26010 POZZAGLIO (Cr) – Tel. 037255125 – Fax 037255266 – C. F. 00330950197

- obbligatoriamente possedere i requisiti di cui all'art. 10 e si obbligheranno a rispettare le norme adottate dagli articoli seguenti della presente convenzione;
- d) dichiarerà di accettare e rispettare, nel caso di successiva vendita o locazione, le norme dell'art. 35 della Legge 865. In forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della parte concessionaria relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.
15. L'alienazione degli alloggi dovrà essere preceduta da preavviso scritto da inoltrare entro tre mesi al Comune: questi effettuerà gli opportuni controlli sul prezzo di cessione stabilito e sul possesso dei requisiti soggettivi da parte degli acquirenti. In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al Comune copia autenticata delle note di trascrizione (che dovrà comprendere le clausole, di cui all'art. 14 della presente convenzione).
- Le copie dell'eventuale contratto di locazione (debitamente registrato e trascritto e comprendente le clausole di cui all'art. 14) e dell'eventuale disdetta dovranno essere trasmesse al Comune a cura del cessionario, che è tenuto ad affittare l'alloggio entro tre mesi dal giorno in cui lo stesso è reso libero. Trascorso il termine infruttuosamente il Comune potrà procedere all'assegnazione in affitto dell'alloggio a richiedenti aventi i requisiti di cui all'art. 12 della presente convenzione. La trasmissione della nota di trascrizione relativa alla alienazione dell'alloggio e del contratto di locazione dovrà avvenire per lettera raccomandata entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di trasferimento o di locazione dello alloggio.
16. La parte acquirente dichiara di accettare che l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e così meglio di seguito specificati comporta la risoluzione dell'atto di cessione (L. 865/71 – art. 35 comma 13 lettera d):
- a) qualora il progetto non venga presentato, al fine del rilascio del Permesso di Costruire entro i termini stabiliti ed eventualmente prorogati, oppure quando, pure presentato e ripresentato venga respinto per due volte, perché non rispondente alle caratteristiche architettoniche e tipologiche prescritte dal Piano di Zona, su conforme parere della Commissione Edilizia;
- b) qualora l'inizio o l'ultimazione dei lavori, non avvengono entro il termine stabilito. prorogato o meno;
- c) qualora gli stati di avanzamenti dei lavori non si realizzino entro i termini eventualmente stabiliti in convenzione prorogati o meno;
- d) qualora non risultano rispettate le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dalla convenzione e dal Permesso di Costruire, né si sia provveduto al loro ripristino entro il termine stabilito dal Comune con propria ordinanza;
- e) qualora si verifichi una grave inadempienza agli obblighi assunti dal cessionario, o la modifica degli scopi istituzionali dell'Ente senza che siano stati trasferiti agli assegnatari acquirenti gli obblighi di cui all'art. 35 della Legge 865/71;
- f) qualora il cessionario o i suoi aventi causa pongano in essere atti, che in modo diretto o indiretto compromettano, a giudizio del Consiglio comunale, le finalità pubbliche e sociali dell'insediamento residenziale convenzionato;
- g) quando il cessionario ceda a terzi in proprietà l'area inedificata o parzialmente edificata, ovvero conceda a terzi il diritto di superficie sull'area medesima. La risoluzione dell'atto di cessione dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale e



COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

Provincia di Cremona

Via Roma, 37 – 26010 POZZAGLIO (Cr) – Tel. 037255125 – Fax 037255266 – C. F. 00330950197

potrà concernere, secondo le circostanze, l'intera estensione dell'area o solo parte di essa.

In caso di risoluzione dell'atto di cessione verranno indennizzate dal Comune solo le opere completamente o parzialmente realizzate purché eventi le caratteristiche costruttive tipologiche indicate nella convenzione e nel Permesso di Costruire.

La misura dell'indennizzo verrà stabilita mediante una stima peritale, compiuta da tecnici rispettivamente designati dalle parti interessate, all'atto della nuova cessione delle aree stesse.

Dall'indennizzo così stabilito saranno in ogni caso dedotti tutti gli oneri e le spese, comprese quelle di stima, che dovessero derivare dal Comune, anche per effetto dell'art. 37 della Legge 865/75.

La risoluzione dell'atto di cessione comporta comunque la restituzione al cessionario del corrispettivo pagato per il terreno dedotta una penale convenzionale pari al 10% dello stesso corrispettivo, fatto salvo degli eventuali maggiori danni.

La parte acquirente dichiara di accettare, inoltre, le seguenti particolari condizioni:

- richiesta del Permesso di Costruire entro 1 (uno) anno dalla data di stipula del presente atto;
- inizio dei lavori entro 1 (uno) anno dal rilascio del Permesso di Costruire;
- ultimazione dei lavori entro 3 (tre) anni all'inizio delle opere.

17. In caso di risoluzione dell'atto di cessione sarà riservata esclusivamente al Comune la cessione a terzi dell'area ineditata, o parzialmente edificata, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari.
18. Nei casi in cui, senza giustificato motivo, gli alloggi realizzati sull'area di cui alla presente convenzione non siano stati utilizzati a scopo abitativo per un periodo superiore a mesi 12 (dodici), sorgerà a favore del Comune di Pozzaglio ed Uniti il diritto di opzione da esercitarsi successivamente all'accertamento delle condizioni di cui sopra e salvo utilizzo interruttivo da parte del titolare, relativamente all'acquisto o alla locazione degli alloggi medesimi alle condizioni previste dal presente atto. Il termine predetto decorrerà la prima volta dalla scadenza indicata nel Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori, oppure dal rilascio del certificato di agibilità se precedente, e successivamente ogni volta in cui venga a cessare la precedente locazione od occupazione.
19. L'Arch. Silvia De Bellis, responsabile Area Tecnica-Istruzione in nome e per conto del Comune di Pozzaglio ed Uniti, dichiara di rinunciare, come rinuncia, ad ogni eventuale diritto di iscrizione della ipoteca legale che gli potesse competere, in dipendenza della presente cessione, esonerando il Conservatore dei registri immobiliari dal carico della iscrizione di ufficio come da ogni responsabilità al riguardo. Si esonera inoltre il Sig. Conservatore delle ipoteche dell'obbligo di ingerirsi circa il reimpiego della somma ricavata dalla vendita di cui al presente atto.
20. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dell'acquirente il quale chiede i benefici fiscali previsti dall'art. 74 della legge 22 ottobre 1971 numero 865 ed art. 20 della Legge 167 del 18.04.1962.
21. Il Comune di Pozzaglio ed Uniti garantisce alla parte acquirente la disponibilità dell'area in tempo utile per l'inizio dei lavori.
22. La presente convenzione avrà la durata di anni 20 a partire dalla data della sua sottoscrizione.



COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI

Provincia di Cremona

Via Roma, 37 – 26010 POZZAGLIO (Cr) – Tel. 037255125 – Fax 037255266 – C. F. 00330950197

23. Formano parte integrante della presente convenzione, così come richiamato nei presenti articoli, i seguenti documenti allegati:
Allegato A – planimetria dell'area e sua individuazione;
Allegato B -