

FM4 HAGRETA
DIR. PROPRIE

FM5 DIR. SUP
CORUO

CASE
POPOLARI

Esercite da bollo ai sensi dell'art. 66 comma 6 bis, lettera a, del D.L. 30 agosto 1993 n. 331 convertito con modificazioni nella Legge 29.10.1993 n. 427

Repertorio n. 44979

Raccolta n. 10177

CONVENZIONE - CESSIONE DI AREE

Agenzia delle Entrate
di Modena

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato il 5/5/2008

L'anno duemilaotto

al N. 8524

Il giorno ventuno del mese di aprile

serie AT

21.4.2008

esatte € 1548,00

In Formigine, negli uffici di ricevimento del Comune in Via Unità d'Italia n.26.

Davanti a me dottor RITA de VICTORIIS MEDORI, notaio iscrit-

Agenzia del Territorio
di Modena

to nel ruolo del Distretto Notarile di Modena, con residenza in detta

Trascritto il 6.5.2008

città, sono presenti i signori:

al n. gen. 13807 al 13812

Marino Arch. Bruno, nato a Melito Porto Salvo (RC) il ventiquattro set-

al n. part. 9182 d.m. 9187

tembre millenovecentosessantasei (24.9.1966), domiciliato per la carica

esatte € 540,00

presso la residenza municipale, nella sua qualità di Dirigente dell'A-

rea "Pianificazione, Programmazione, Sviluppo del Territorio" agente

in nome e per conto del "COMUNE DI FORMIGINE", con sede in

Formigine (MO), Via Unità d'Italia n.26, codice fiscale: 00603990367,

ai sensi dell'art. 51 L. 142/90 come modificato da successive disposi-

zioni legislative e dell'art. 48/Bis del vigente statuto comunale ed au-

torizzato al presente atto da determinazione n.304 in data 9.4.2008

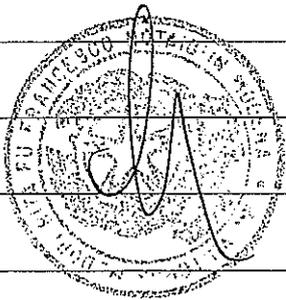
del Dirigente dell'Area 3 - Servizi Territorio Sviluppo Sostenibile e

Mobilità, determinazione che, in copia conforme di ufficio, si allega

al presente atto sub "A" a farne parte integrante e sostanziale, omes-

sane la lettura per espressa, concorde, e da me consentita rinuncia delle parti, che dichiarano averne piena ed integrale conoscenza;

Colombini Claudio, nato a Modena il giorno 8.2.1954 (otto febbraio millenovecentocinquantaquattro), domiciliato per la carica in Modena, Via Santi n. 14, il quale interviene al presente atto non in proprio ma bensì nella sua qualità di Procuratore della "ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA", già iscritta al Registro Prefettizio delle Cooperative della Provincia di Modena (Sezione Edilizia Abitazione) al n. 374, con sede legale in Modena, Via Santi n. 14, Registro Imprese di Modena, codice fiscale e partita IVA n. 00671780369, iscritta all'Albo delle Società Cooperative nella Sezione Cooperative a mutualità prevalente, Settore Cooperative Edilizie di Abitazione n. A103849, a quanto infra debitamente autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26.3.2008, delibera il cui verbale, in estratto, si allega al presente atto *sub "B"* a farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa, concorde e da me Notaio consentita rinuncia dei comparenti, che dichiarano averne piena integrale conoscenza, nonchè da procura speciale per atto Notaio Claudio Giannotti del 16.11.2005 n. 24873/7942 Rep., registrata a Modena il 1.12.2005 al n. 6226, che in copia, si trova allegata al mio atto del 28.12.2005 n. 43667/9225 Rep., registrato a Modena il 29.12.2005 al n. 15051, trascritto a Modena il 30.12.2005 ai nn. 25428-25429 part., dandosi atto che Abitcoop nel contesto del presente atto sarà denominata "*Soggetto Attuatore*";



Galloni Romano, nato a Carpi (MO) il 7.9.1940 (sette settembre millenovecentoquaranta), domiciliato per la carica in Modena, Via Emilia Ovest n.101, il quale interviene al presente atto non in proprio ma bensì nella sua qualità di Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione della "COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA - SOC. COOP. A R.L." con sede in Modena, Via Emilia Ovest n.101, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena: 01352550360, iscritta all'Albo delle Società Cooperative nella Sezione Cooperative a mutualità prevalente, Settore Cooperative Edilizie di Abitazione n. A105398, già iscritta al Registro Prefettizio delle Cooperative della Provincia di Modena al n°400 - Sezione Edilizia Abitazione, a quanto infra debitamente autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data 8.4.2008, delibera in cui verbale, in estratto, si allega al presente atto *sub "C"* a farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa, concorde e da me consentita rinuncia delle parti che dichiarano averne piena ed integrale conoscenza, dandosi atto che Unioncasa nel contesto del presente atto sarà denominata "*Soggetto Attuatore*";

Federzoni Novello, nato a Castelfranco Emilia (MO) il 24.3.1943 (ventiquattro marzo millenovecentoquarantatrè), domiciliato per la carica in Castelfranco Emilia (MO), Via Verdi n. 3, il quale agisce nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "COOPERATIVA EDILIZIA CASE POPOLARI SOCIETA' COOPERATIVA A R.L." con sede in Castelfranco Emilia (MO), Via Verdi n. 3, numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena e codice fi-



scale: 00800130361, iscritta all'Albo delle Società Cooperative nella Sezione Cooperative a mutualità prevalente, Settore Cooperative Edilizie di Abitazione n. A105535, al presente atto autorizzato, come io notaio attesto e certifico dai poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale e da delibera del Consiglio di Amministrazione in data 4.4.2008, delibera che, in estratto, si allega al presente atto *sub "D"*, omessane la lettura per espressa, concorde, e da me consentita rinuncia delle parti, che dichiarano averne piena ed integrale conoscenza, dandosi atto che Cooperativa Edilizia Case Popolari nel contesto del presente atto sarà denominata "*Soggetto Attuatore*".

Della loro identità personale io notaio sono certo.

premesse

1. che con le deliberazioni del Consiglio Comunale di seguito indicate sono stati approvati i piani particolareggiati di iniziativa pubblica:

a) "Comparto Nord - Magreta", comparto C.2.13 – Deliberazione C.C. n. 36 del 27.04.2004;

b) "Via Tirelli 2", comparto C.2.10 Deliberazione C.C. n. 37 del 27.04.2004;

2. che con deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 21.09.2006, come successivamente modificata con deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 26.10.2006 è stato approvato il bando per l'assegnazione delle aree di competenza comunale inserite nei suddetti Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica "Comparto Nord - Magreta", comparto C.2.13 e "Via Tirelli 2", comparto C.2.10;

3. che il Comune di Formigine, con Determinazione n. 408/2007 del

18.05.2007, ha approvato le risultanze del verbale di gara, recependone e condividendone i contenuti e le valutazioni espresse, procedendo quindi alla prima assegnazione dell'area, al gruppo di cooperative Abitcoop, Unioncasa, Coop Case Popolari;

dato atto che

il gruppo aggiudicatario ha manifestato la richiesta mediante accordo di programma allegato ai documenti di gara di non costituire un'associazione temporanea, ai fini della stipulazione dell'atto di cessione in proprietà, ma di ottenere la cessione pro diviso dei rispettivi lotti oggetto di intervento diretto;

visto che

il bando di gara prevedeva, al Capo 1° art. 1 lettera e) dell'avviso di gara, la possibilità di cessione, ai singoli soggetti associati in accordo di programma, dei rispettivi lotti, purchè indicati preventivamente nella proposta presentata, ferma restando la forma congiunta e solidale per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione dei due comparti, nonchè l'adempimento di tutti gli obblighi previsti a carico dell'assegnatario;

4. che le aree oggetto di intervento sono distinte in Catasto come segue:

a) "Comparto Nord - Magreta", comparto C.2.13: foglio n. 7, mappali 386, 387, 382, 383, 384, oltre al mapp. 381 destinato ad opere di urbanizzazione;

b) "Via Tirelli 2", comparto C.2.10: foglio n. 27, mappali n. 547, 548, 549, 550, oltre ai mappali 551 e 553 destinati ad opere di urbanizza-



zione;

tutto ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Conferma delle premesse - Principi

1. Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

2. Con la presente convenzione il Comune di Formigine si pone lo scopo di rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie:

a) favorendo l'acquisto della prima casa di abitazione attraverso l'immissione sul mercato di abitazioni a prezzo ridotto rispetto ai valori di mercato;

b) ampliando l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato.

Oggetto della convenzione

1. La presente Convenzione è regolata dalle disposizioni di cui agli articoli 22 e 32 della Legge Regionale 7 Dicembre 1978, n° 47 modificata con L.R. 29 Marzo 1980 n° 23 della Regione Emilia Romagna e dell'articolo 8 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, ha per oggetto la cessione parte in proprietà e parte in diritto di superficie dei lotti edificabili ai rispettivi Soggetti attuatori, nonché la regolamentazione della realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi del Comparto Nord - "Magreta" - comparto C.2.13 e del comparto "Via Tirelli 2" - comparto C.2.10 del Comune di Formigine.

2. La costruzione degli alloggi deve avvenire in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza

delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

TITOLO 1

CAPO 1

Il "COMUNE DI FORMIGINE", a mezzo come sopra, in qualità di proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritto,

cede in proprietà

alla Società "ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede legale in Modena, Via Santi 14, codice fiscale e Partita Iva 00671780369, di seguito indicata per brevità, ove ricorra il caso, "Soggetto attuatore", che, nella persona del suo rappresentante, acquista:

a) la proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno, facenti parte del Comparto Nord - "Magreta", comparto C.2.13 del Comune di Formigine:

a1) appezzamento di terreno, contraddistinto come lotto "3" nel Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del Comune di Formigine al foglio 7 con il mappale:

- **386**, vigneto, cl.1, are 12.00, R.D.E 22,31, R.A.E. 12,39;

nei confini: mappale 381 di proprietà del Comune su tutti i lati, salvi ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria P.E. di mq. 1000, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costituito da 14 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di



gara.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di cessione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero notaio Giulio Dallari di Maranello in data 3.5.2005, repertorio n.109231/29558, registrato a Sassuolo il 20.5.2005 n.66 e trascritto a Modena il 30.5.2005 al n.10165 part., e garantisce inoltre la libertà del terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte acquirente da ogni molestia ed azione di terzi.

Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro **120.782,18 (centoventimilasettecentottantadue/18)**, somma che le parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ricevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presente atto.

Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 633/72.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinuncia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Diretto-

re dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Modena.

a2) appezzamento di terreno, contraddistinto come lotto "2" nel
Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del Comune
di Formigine al foglio 7 con il mappale:

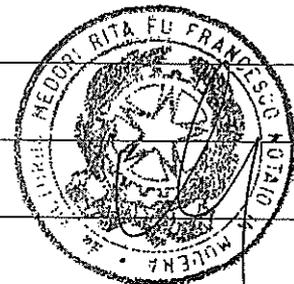
- 387, vigneto, cl.1, are 12.00, R.D.E. 22,31, R.A.E. 12,39;

nei confini: mappale 381 di proprietà del Comune su tutti i lati, salvi
ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria
P.E. di mq. 1000, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costi-
tuito da 14 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di
gara.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno
di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà,
ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di ces-
sione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero nota-
io Giulio Dallari di Maranello in data 3.5.2005, repertorio
n.109231/29558, registrato a Sassuolo il 20.5.2005 al n.66 e trascritto a
Modena il 30.5.2005 al n.10165 part., e garantisce inoltre la libertà del
terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed
oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte acqui-
rente da ogni molestia ed azione di terzi.

Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui at-
tualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti,
servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e perti-



nenti.

Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro 120.782,18 (centoventimilasettecentottantadue/18), somma che le parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ricevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presente atto.

Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 633/72.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinuncia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena.

b) la proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno, facenti parte del comparto "Via Tirelli 2" di Corlo, comparto C.2.10 del Comune di Formigine:

b1) appezzamento di terreno, contraddistinto come lotto "9" nel Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del Comune di Formigine al foglio 27 con il mappale:

- 547, sem. irr. arb., cl.1, are 13,44, R.D.E. 13,67, R.A.E. 14,23;

nei confini: terreni di cui ai mappali 544, 545, 548 e 551, salvi ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria P.E. di mq. 806, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costituito da 12 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di gara.

Modena.

b2) appezzamento di terreno, contraddistinto come lotto "10" nel Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del Comune di Formigine al foglio 27 con il mappale:

- 549, sem. irr. arb., cl.1, are 15.27, R.D.E. 15,54, R.A.E. 16,17;

nei confini: terreno di cui ai mappali 550, 551 e 553, salvi ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria P.E. di mq. 806, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costituito da 12 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di gara.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di cessione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero notaio Giulio Dallari di Maranello in data 5.10.2005, repertorio n.110075/30107, registrato a Sassuolo il 21.10.2005 al n.845 e trascritto a Modena il 29.10.2005 al n.20843 part., e garantisce inoltre la libertà del terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte acquirente da ogni molestia ed azione di terzi.

Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro

101.522,28 (centounmilacinquecentoventidue/28), somma che le parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ricevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presente atto.

Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 633/72.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinuncia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena.

CAPO 2

Il "COMUNE DI FORMIGINE", a mezzo come sopra, in qualità di proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritto,

cede in proprietà

alla Società "COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA - SOC. COOP. A R.L." con sede legale in Modena, Via Emilia Ovest n.101, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena: 01352550360, di seguito indicata per brevità, ove ricorra il caso, "Soggetto attuatore", che, nella persona del suo rappresentante, acquista:

a) la proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno, facenti parte del Comparto Nord - "Magreta", comparto C.2.13 del Comune di Formigine:

a1) appezzamento di terreno, contraddistinto come lotto "4" nel



Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del Comune

di Formigine al foglio 7 con il mappale:

- 382, vigneto, cl.1, are 12.00, R.D.E. 22,31, R.A.E. 12,39;

nei confini: terreno di cui al mapp. 381 di proprietà comunale su tutti i lati, salvi ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria P.E. di mq. 1000, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costituito da 14 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di gara.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di cessione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero notaio Giulio Dallari di Maranello in data 3.5.2005, repertorio n.109231/29558, registrato a Sassuolo il 20.5.2005 al n.66 e trascritto a Modena il 30.5.2005 al n.10165 part., e garantisce inoltre la libertà del terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte acquirente da ogni molestia ed azione di terzi.

Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro **120.782,18** (centoventimilasettecentottantadue/18), somma che le

parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ricevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presente atto.

Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 633/72.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinuncia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena.

CAPO 3

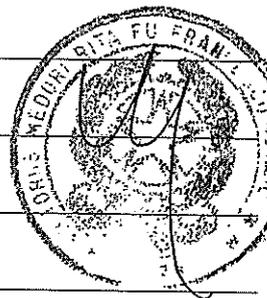
Il "COMUNE DI FORMIGINE", a mezzo come sopra, in qualità di proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritto,

cede in proprietà

alla Società "COOPERATIVA EDILIZIA CASE POPOLARI SOCIETA' COOPERATIVA A R.L." con sede in Castelfranco Emilia (MO), Via Verdi n. 3, numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena e codice fiscale: 00800130361, di seguito indicata per brevità, ove ricorra il caso, "Soggetto attuatore", che, nella persona del suo rappresentante, acquista:

a) la proprietà del seguente appezzamento di terreno, facente parte del Comparto Nord - "Magreta", comparto C.2.13 del Comune di Formigine e precisamente:

a1) appezzamento di terreno, contraddistinto come lotto "5" nel



	Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del Comune
	di Formigine al foglio 7 con il mappale:
	- <u>383</u> , vigneto, cl.1, are 12.00, R.D.E. 22,31, R.A.E. 12,39;
	nei confini: terreno di cui al mappale 381 di proprietà comunale su
	tutti i lati, salvi ect.
	Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria
	P.E. di mq. 1000, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costi-
	tuito da 14 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di
	gara.
	Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno
	di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà,
	ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di ces-
	sione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero nota-
	io Giulio Dallari di Maranello in data 3.5.2005, repertorio
	n.109231/29558, registrato a Sassuolo il 20.5.2005 al n.66 e trascritto a
	Modena il 30.5.2005 al n.10165 part., e garantisce inoltre la libertà del
	terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed
	oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte acqui-
	rente da ogni molestia ed azione di terzi.
	Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui at-
	tualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti,
	servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e perti-
	nenti.
	Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro
	120.782,18 (centoventimilasettecentottantadue/18), somma che le

parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ricevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presente atto.

Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 633/72.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinuncia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena.

Articolo 1

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi sono quelle previste nei piani particolareggiati adottati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 68 e n. 69 del 18.12.2003 approvate con deliberazioni n.36 e n.37 del 27.4.2004 nel bando di gara e suoi allegati e nell'offerta presentata dal Soggetto attuatore in sede di gara.

Il Soggetto Attuatore dovrà costruire gli edifici per i quali é concesso il diritto di proprietà sui terreni oggetto del presente atto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

A. Ogni edificio deve essere realizzato secondo un "Progetto Attuativo" da approvare ai fini del Permesso di Costruire e da elaborare in conformità alla normativa vigente e alla offerta presentata in sede di istanza di assegnazione dell'area.

B. Prima del ritiro del Permesso di Costruire il soggetto attuatore



	dovrà presentare la proposta tecnico economica definitiva, riferita al
	"Progetto Attuativo", costituita dai seguenti documenti:
	1. Prospetto contenente il computo delle superfici commerciali Sc
	calcolate secondo quanto riportato al successivo art. 5;
	2. Prospetto economico contenente i prezzi unitari e a corpo delle
	single unità immobiliari e l'indicazione delle unità immobiliari riser-
	vate alla locazione;
	3. Capitolato descrittivo delle opere edili e delle sistemazioni ester-
	ne.
	Eventuali varianti al "Progetto Attuativo" dovranno essere previa-
	mente concordate con il servizio tecnico competente del Comune di
	Formigine.
	Articolo 2
	Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.
	1. La realizzazione degli edifici potrà avvenire in due stralci attuativi,
	seguendo il calendario previsto per le assegnazioni degli alloggi:
	- il primo per una quota del 50% con i lotti 9 e 10 sul comparto di
	Corlo (2 lotti) e del 60% con i lotti 3, 4 e 5 sul comparto di Magreta
	(3 lotti);
	- il secondo per una quota del 50% con i lotti 7 e 8 sul comparto di
	Corlo (2 lotti) e del 40% con i lotti 1 e 2 sul comparto di Magreta (2
	lotti);
	2. Il P.d.C. di ogni lotto rientrante nel primo stralcio deve essere ri-
	chiesto entro 4 mesi dalla data di stipula della presente convenzione
	salvo proroghe autorizzate dal comune per causa di forza maggiore,

	zione primaria e secondaria per ogni comparto attuativo entro tre
	mesi dalla stipula della presente convenzione;
	- eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione
	primaria e secondaria secondo i progetti esecutivi che verranno
	presentati per il rilascio dei prescritti permessi edilizi, nel rispetto
	di quanto previsto dagli elaborati di piano e sotto la sorveglianza
	dell'Ufficio Tecnico Comunale, o chi per esso, e delle aziende ed
	Enti cui spetta il collaudo finale delle opere;
	- consegnare gratuitamente le opere e i manufatti al Comune;
	- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.
	2. Tra le opere di urbanizzazione è prevista la progettazione e costru-
	zione di un percorso ciclopedonale di collegamento dal comparto D6,
	angolo Via Radici, alla Via Corletto da consegnare gratuitamente al
	Comune, con le caratteristiche costruttive, tecnologiche e finiture di
	cui alla Tav. n.7 della richiesta di permesso di costruire n.19446 depo-
	sitata agli atti del Comune di Formigine prot.n. 5968 del 7.3.2008;
	3. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno
	essere ultimati entro mesi 36 dal rilascio del permesso di costruire e
	comunque secondo le modalità previste; la pista ciclabile dovrà essere
	ultimata entro 12 mesi dalla consegna, ai soggetti attuatori da parte
	del Comune di Formigine, dell'area interessata alla sua realizzazione.
	4. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera
	ed al collaudo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del Soggetto
	attuatore.
	5. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di ur-

banizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti

Uffici Tecnici comunali;

- mediante il controllo delle opere, da parte dei suddetti uffici per un periodo di mesi tre a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

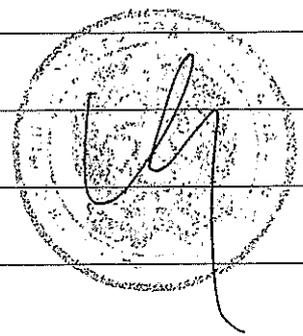
6. Le operazioni di controllo e di collaudo, qualora non possano essere compiute dall'Ufficio Tecnico Comunale, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potranno essere svolte da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico del Soggetto attuatore.

7. Il certificato di collaudo dovrà comunque essere emesso entro mesi 6 dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

8. Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

9. In ogni caso il Soggetto attuatore per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

10. All'emissione del certificato di collaudo, ovvero al trascorrere in-



	fruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti
	di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automa-
	ticamente in consegna al Comune di Formigine, il quale ne assumerà
	immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previ-
	sto dal comma precedente.
	11. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi
	assunti ai sensi del presente articolo il Soggetto attuatore, ha prestato:
	a) cauzione pro quota pari al 100% del costo presunto delle opere
	di urbanizzazione primaria e secondaria di entrambi i comparti e
	della realizzazione del percorso ciclo-pedonale, e più precisamente:
	- quanto ad Abitcoop pari ad € 993.094,00 mediante fideiussione
	Monte Paschi di Siena n.7003001/2 del 17.4.2008;
	- quanto ad Unioncasa pari ad € 439.264,00 mediante fideiussione
	Banca Popolare dell'Emilia Romagna n.08/245468;
	- quanto a Coop Case Popolari pari ad € 404.242,00 mediante fi-
	deiussione Fintrade Italia Spa n.20/5095/08 T e T del 25.3.2008.
	12. Il Comune provvederà a svincolare totalmente la fidejussione en-
	tro un mese dall'emissione del certificato di collaudo del comparto at-
	tuativo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'e-
	missione; la fidejussione si intende automaticamente svincolata de-
	corsi quindici giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso;
	il soggetto attuatore potrà richiedere svincoli parziali di detta cauzio-
	ne solo dopo l'esecuzione del 50% delle opere e con un alea del 20%.
	13. In caso di inosservanza da parte del Soggetto attuatore dei termi-
	ni di ultimazione dei lavori come sopra indicati, il Comune provve-

concessione per la quota relativa all'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10, afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando che il contributo di concessione afferente il costo di costruzione non è dovuto.

Articolo 4

Destinazione degli alloggi.

1. Gli alloggi realizzati di cui alla presente convenzione dovranno essere:

a) per il 70% ceduti in proprietà;

b) per il 30% destinati alla locazione/godimento a termine, per un periodo non inferiore a dieci anni (art.12, comma 2, lett. b), L.R. 24/2001);

il soggetto attuatore avrà la facoltà di destinare al godimento con proprietà differita una quota massima pari ad un 1/3 (un terzo) della quota destinata alla locazione/godimento a termine. In questo caso le abitazioni sono destinate alla locazione per uso abitativo primario, ovvero all'assegnazione in godimento, per un periodo non inferiore a dieci anni, con successivo trasferimento in proprietà ai conduttori o assegnatari, (art. 13, comma 3, L.R. 24/2001);

2. Il calcolo delle percentuali verrà effettuata sul totale dei mq. di superficie utile realizzata.

3. La quota degli alloggi destinati alla locazione deve essere equamente distribuita in tutti gli immobili. La quota degli alloggi destinati alla locazione dovrà essere distribuita in almeno il 50% degli edifici a Corlo (2 lotti) ed in almeno il 60% degli edifici a Magreta (3 lotti).

Articolo 5

Alloggi in proprietà: prezzo di cessione.

1. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) della presente Convenzione, al netto di I.V.A., è fissato, come da offerta presentata in sede di istanza di assegnazione dell'area pari ad Euro 1.449,90 al mq. di Sc (superficie commerciale).

2. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 2% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi e del tipo di diritto attribuito all'area, fermo restando che il ricavo complessivo deve essere dato dal predetto prezzo di Euro 1.449,90' al mq. di Sc (superficie commerciale) per il totale della Sc degli alloggi, da cedere in proprietà, anche differita.

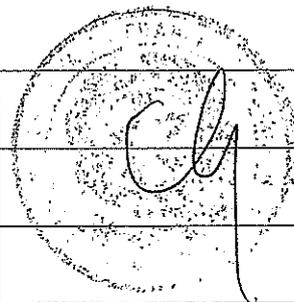
La superficie commerciale Sc, alla quale è riferito il prezzo sopra specificato, è calcolata in base alle seguenti componenti:

- superficie abitabile: superficie utile comprensiva delle superfici degli sguinci delle porte e delle tramezze interne: 100%

- superficie accessoria: superficie delle autorimesse, dei balconi, delle logge, delle cantine/soffitte e delle terrazze comprensiva delle superfici degli sguinci delle porte e delle tramezze interne: 50%

- superficie delle murature perimetrali: superficie dei muri perimetrali a spessore pieno per i muri esterni e a metà spessore per i muri a separazione tra più alloggi (muri di delimitazione di superfici abitabili): 100%

- superficie delle murature perimetrali: superficie dei muri perimetrali a spessore pieno per i muri esterni e a metà spessore per i



	muri a separazione tra più unità immobiliari non abitabili (muri di
	delimitazione di superfici non abitabili) 50%
	- superfici comuni: superficie di spazi comuni e relative murature
	sia perimetrali che di tamponamento e non di uso esclusivo (colle-
	gamenti orizzontali e verticali a servizio di più unità immobiliari,
	stenditoi e soffitte condominiali, sale condominiali, verde condo-
	miniale, androni di ingresso, ecc.): 0%
	- superfici esterne di uso esclusivo: superfici destinate a verde pri-
	vato ed aree esterne di uso esclusivo: 10%.
	3. Il suddetto prezzo di cessione rimane invariato per l'intera durata
	dei lavori e fino al rogito a fronte del piano dei pagamenti così defini-
	to:
	- 30% inizio lavori o prenotazione
	- 30% copertura
	- 30% termine dei lavori
	- 10% rogito/consegna con delibera di assegnazione definitiva in
	proprietà
	4. I ritardati pagamenti saranno gravati da oneri finanziari calco-
	lati con un interesse pari al tasso di riferimento BCE.
	Nel caso che il contratto preliminare di compravendita sia stipulato
	dopo l'inizio dei lavori, all'acquirente potranno essere addebitati, co-
	me oneri finanziari, <u>gli interessi semplici passivi maturati sulle rate di</u>
	pagamento già scadute, calcolati per l'intervallo di tempo già inter-
	corso dalla scadenza di ciascuna rata ed il momento della dichiarazio-
	ne impegnativa di compravendita, in misura pari al tasso di riferi-

mento riferimento BCE. Tale procedura verrà adottata anche nel caso di mancato pagamento di rate intermedie o finali, dopo la stipula del contratto preliminare di vendita. Eventuali oneri finanziari dovranno essere conteggiati a parte e specificamente indicati, con il relativo costo, quale maggiorazione prezzo, nei rogiti di compravendita delle singole unità immobiliari.

5. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere ingiustificato che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

6. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 4 % (quattro per cento) del costo stesso.

Articolo 6

Alloggi in proprietà – prima vendita - vendite successive:

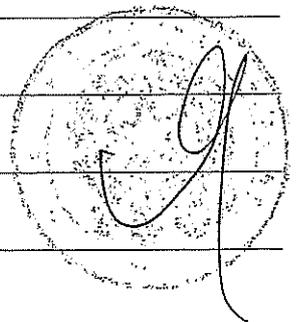
diritto di prelazione e revisione del prezzo

1. La parte concessionaria potrà alienare le unità immobiliari costruite con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) richiedere, al competente ufficio del Comune di Formigine, la determinazione del prezzo massimo attuale di cessione, consegnando:

- copia delle relative planimetrie catastali;

- quadro riepilogativo aggiornato, recante l'indicazione della Superficie Commerciale, del prezzo di cessione unitario e a corpo, calcolato secondo quanto previsto al precedente art. 5, comprese e-



		ventuali varianti e migliorie eseguite a richiesta dell'acquirente;
		- conteggio di eventuali oneri finanziari per ciascuna abitazione, da
		specificarsi in apposito allegato.
		Il Comune di Formigine rilascerà l'atto di determinazione del prezzo
		massimo di cessione nel termine di 30 giorni dalla presentazione del-
		la richiesta;
		b) esigere, per il trasferimento dell'unità immobiliare, un prezzo non
		superiore a quello fissato dal Comune di Formigine nell'atto di deter-
		minazione del prezzo massimo attuale di cessione;
		c) inserire nei rogiti di compravendita delle singole unità immobiliari
		le clausole le condizioni tutte di cui al successivo art.7;
		d) allegare, a ciascuno dei suddetti contratti di compravendita, le re-
		lative planimetrie approvate dal Comune di Formigine e l'atto di de-
		terminazione del prezzo massimo attuale di cessione.
		2. In caso di vendita degli alloggi entro trent'anni dalla data del rila-
		scio del certificato di abitabilità, il Comune ha il diritto di prelazione
		da esercitarsi a favore proprio o di terzi entro 180 giorni dalla data di
		ricezione della comunicazione della volontà di vendere da inviarsi a
		mezzo di raccomandata A.R.
		3. Per la prima vendita degli alloggi destinati alla locazione, il prezzo
		di cessione è quello fissato al precedente art. 5 comma 1, rivalutato
		secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la
		stipula della convenzione, ed è ugualmente stabilito dal Comune; re-
		sta ferma il diritto di prelazione del Comune come sopra indicato.
		4. Le norme di cui al presente articolo si applicano anche per gli even-

tuali alloggi in locazione/godimento a proprietà differita di cui al successivo art. 8.

5. Nel periodo di validità della convenzione, di cui al presente titolo I, stabilito in anni 30 (trenta) da oggi, in caso di vendite successive alla prima, il prezzo di cessione degli alloggi è stabilito dal Comune ed è determinato dal prezzo di cessione originario rivalutato secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'acquisto e fino al momento della richiesta al Comune di autorizzazione alla cessione.

Articolo 7

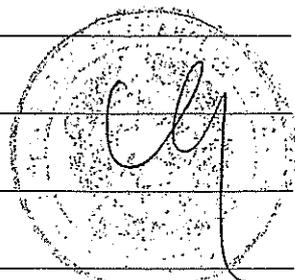
Alloggi in proprietà - Vincoli e requisiti soggettivi.

1. Gli acquirenti degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto/consegna. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione, cessione in comodato o l'alienazione dell'alloggio.

2. Nel primo quinquennio può essere autorizzata, da parte del Comune, la locazione dell'alloggio o la vendita solamente in caso di trasferimento dell'intero nucleo familiare al di fuori del territorio della Provincia di Modena per documentati motivi sopraggiunti dopo l'acquisto dell'alloggio. La locazione dovrà avvenire ai prezzi stabiliti per la locazione dall'art. 9 della presente convenzione.

3. Il canone viene definito alla data del rilascio dell'immobile secondo quanto stabilito dall'art. 9 (canone locazione) primo e secondo comma.

4. Negli atti di vendita degli alloggi dovranno essere inserite clausole,



da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione.

Articolo 8

Alloggi in godimento con proprietà differita.

a) Corrispettivo di godimento e spese di manutenzione

1. Il soggetto attuatore avrà la facoltà di destinare al godimento con proprietà differita una quota massima pari ad un 1/3 (un terzo) della quota destinata alla locazione/godimento a termine.

2. Il corrispettivo mensile iniziale di godimento di ciascuno degli alloggi e della relativa pertinenza di cui all'art. 4, comma 1, lett. b) secondo periodo della presente convenzione è fissato in Euro 2,38 al mq. di superficie commerciale. Il corrispettivo, come sopra fissato, non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico dell'assegnatario.

3. Al corrispettivo iniziale di locazione si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo dell'aggiornamento così determinato è maggiorato del venti per cento.

4. Unitamente al corrispettivo di cui ai commi precedenti, l'assegnatario deve rimborsare all'operatore le eventuali spese dallo stesso effettivamente sostenute per la gestione dei servizi comuni.

Le spese di manutenzione ordinaria delle singole abitazioni, le spese condominiali e le imposte e le tasse il cui soggetto d'imposta sia l'uti-

lizzatore dell'immobile sono a carico dei relativi assegnatari. Sono invece a carico dell'operatore le imposte e le tasse il cui soggetto d'imposta sia il proprietario dell'immobile.

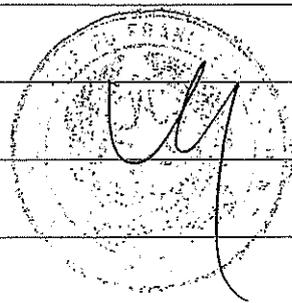
5. Le spese di manutenzione straordinaria relative alle parti comuni dell'intervento, nonché le spese di manutenzione straordinaria relative alle singole abitazioni, purchè non siano causate dai relativi assegnatari, sono anticipate dall'operatore e concorrono a determinare il prezzo di cessione finale. Tali spese derivano:

- dall'obbligo di applicazione di nuovi provvedimenti legislativi,
- da opere di miglioria alle parti comuni, in cui per l'approvazione dell'intervento sia stato coinvolto anche l'assegnatario in sede di assemblea condominiale e conseguente autorizzazione scritta;
- da interventi di manutenzione straordinaria o opere di miglioria eseguite all'interno dell'alloggio su esplicita richiesta dell'assegnatario, purchè non siano opere derivanti da vizi di costruzione;

Interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi calamitosi, e/o fortuiti devono essere garantiti da adeguata copertura assicurativa a carico della proprietà.

b) Deposito cauzionale

All'atto della sottoscrizione dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita, è previsto il versamento, a titolo di deposito cauzionale, di una somma, non superiore al 5% del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio, sulla quale il soggetto operatore si potrà rivalere nel caso in cui l'assegnatario non osservi gli obblighi posti a suo carico dal contratto per la corretta conservazione dell'alloggio, delle re-



	lative pertinenze, degli impianti e delle sue parti comuni. I contratti
	potranno prevedere che su tale somma non vadano riconosciuti inte-
	ressi.
	<i>c) <u>Acconti/Apporti finanziari</u></i>
	Il contratto di assegnazione in godimento con proprietà differita, de-
	ve prevedere che l'assegnatario versi all'operatore, oltre al deposito
	cauzionale e al corrispettivo di godimento, somme in acconto sul
	prezzo di assegnazione dell'abitazione.
	I versamenti richiesti in acconto dall'operatore, oltre al deposito cau-
	zionale di cui alla lettera b), non possono superare il 25% del prezzo
	di cessione iniziale al netto di eventuali migliorie richieste dall'asse-
	gnatario; è tuttavia facoltà dell'assegnatario effettuare volontariamen-
	te versamenti eccedenti tale percentuale. I versamenti in acconto sa-
	ranno effettuati in base alle seguenti percentuali sul prezzo di cessione
	iniziale dell'alloggio e alle scadenze di seguito specificate:
	- 10% alla consegna dell'alloggio;
	- 5% a 3 anni dalla consegna dell'alloggio;
	- 10% a 6 anni dalla consegna dell'alloggio.
	Condizioni contrattuali relative ai pagamenti diverse da quelle sopra
	disciplinate sono ammesse solo se più favorevoli per l'assegnatario..
	<i>d) <u>Durata dell'assegnazione in godimento</u></i>
	L'operatore deve garantire nel contratto di assegnazione in godimen-
	to/ locazione con proprietà differita una durata di almeno dieci anni.
	Il socio assegnatario, che sia in regola con il pagamento dei corrispet-
	tivi e con i versamenti in acconto sul prezzo di cessione, può chiede-

re, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento e con anticipo di almeno 90 giorni, il trasferimento della proprietà dell'abitazione, purchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data di consegna dell'abitazione.

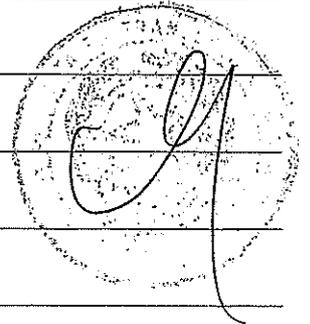
Il socio assegnatario avrà diritto ad una riduzione del prezzo di cessione dell'alloggio corrispondente al 50% dei corrispettivi di godimento versati al netto dell'IVA indipendentemente dal momento in cui chiederà il trasferimento della proprietà.

e) Inadempienze dell'assegnatario

Il socio assegnatario che non abbia provveduto al versamento dei corrispettivi di godimento o di spese condominiali per un importo complessivamente pari a tre mensilità o non abbia effettuato uno dei versamenti in acconto di cui alla lettera c) comma 2. prima della scadenza pattuita per il versamento immediatamente successivo, se invitato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, a saldare quanto dovuto, è tenuto a provvedere entro i successivi novanta giorni.

Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intende risolto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile.

In caso di risoluzione del contratto, che deve essere comunicata dall'operatore al Comune con la specificazione dei motivi che l'hanno determinata, il socio assegnatario deve liberare l'abitazione entro tre mesi dalla data della risoluzione; da tale data è tenuto a corrispondere all'operatore il corrispettivo di godimento di cui alla lettera a) comma 2. aumentato del 20%. Trascorsi i tre mesi senza che la riconsegna dell'abitazione abbia avuto luogo, il socio assegnatario/ locatario per-



de il diritto alla restituzione del deposito cauzionale di cui alla lettera b) che è incamerato dall'operatore a titolo risarcitorio, oltre alla rifu- sione di tutte le spese sostenute per la liberazione forzata dell'abita- zione dallo stesso operatore, il quale, a questo titolo, potrà rivalersi sui versamenti in acconto di cui alla lettera c).

f) Recesso dell'assegnatario/ locatario

Gli atti preliminari o il contratto di assegnazione devono prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso dell'assegnatario sia pri- ma della consegna dell'alloggio che dopo la consegna.

Il nuovo contratto di assegnazione in godimento non può avere dura- ta inferiore al periodo di tempo che ancora residua per completare i dieci anni di cui alla lettera d) comma 1.

g) Decesso dell'assegnatario

Al socio assegnatario che deceda prima della consegna dell'alloggio, può sostituirsi il coniuge superstite, non legalmente ed effettivamente separato, ovvero, in sua mancanza i figli minorenni.

Uguale diritto è riservato al convivente more uxorio e agli altri com- ponenti del nucleo familiare purchè conviventi alla data del decesso.

Nel caso di più aventi titolo al subentro, dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta da tutti gli aventi titolo, con la quale è desi- gnato il subentrante.

Nel caso invece che il socio assegnatario deceda dopo la consegna dell'alloggio, allo stesso si possono sostituire gli eredi secondo il dirit- to comune, fatto salvo il possesso dei requisiti per l'assegnazione.

Il subentro è comunque subordinato alla verificata regolarità dei ver-

samenti dovuti in base al contratto sottoscritto.

Nel caso di rinuncia al subentro si applicano le disposizioni di cui alla lettera f).

h) Determinazione del prezzo di assegnazione finale

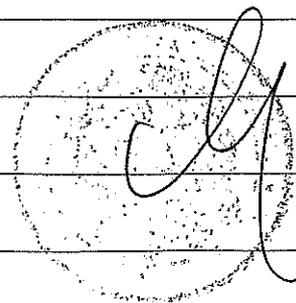
Il prezzo di assegnazione iniziale degli alloggi in godimento con proprietà differita di cui all'art. 4, comma 1, lett. b), secondo periodo, della presente convenzione è quello stabilito all'art. 5, comma 1.

Il prezzo di assegnazione finale, applicato per il trasferimento della proprietà dell'abitazione al socio assegnatario/locatario, non può essere superiore al prezzo di assegnazione iniziale, al lordo di depositi ed acconti, aggiornato secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione fino al termine del periodo di godimento.

Ai soli fini del calcolo dell'importo dell'aggiornamento di cui al precedente comma 2, da aggiungersi al prezzo di assegnazione iniziale, devono essere esclusi, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, il deposito cauzionale di cui alla lettera b) nonché gli eventuali versamenti in acconto di cui alla lettera c) effettuati prima di tale data; devono essere, altresì, esclusi il deposito cauzionale e gli acconti versati successivamente, ciascuno con effetto dalla data del rispettivo versamento.

Al prezzo di assegnazione finale come sopra determinato, sarà applicato la riduzione del prezzo prevista alla precedente lettera d) – comma 3.

i) Trasferimento della proprietà dell'abitazione

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a logo or official seal.

		Trascorso il periodo di assegnazione in godimento/locazione previsto
		dal contratto, l'operatore provvede entro i successivi sei mesi, al tra-
		sferimento della proprietà dell'abitazione, con rogito notarile, al socio
		assegnatario/locatario che abbia provveduto ad effettuare tutti i ver-
		samenti previsti dallo stesso atto.
		Il prezzo di assegnazione/cessione è determinato ai sensi della prece-
		dente lettera h); il deposito cauzionale e gli acconti versati sono im-
		putati, mediante compensazione, in conto prezzo di assegnazio-
		ne/cessione al momento del trasferimento della proprietà che si veri-
		fica ad ogni effetto solo con la stipula del rogito notarile; la parte resi-
		dua di tale prezzo può essere finanziata in tutto o in parte a richiesta
		dell'assegnatario, eventualmente mediante accollo del debito residuo
		del mutuo acceso dall'operatore per la realizzazione dell'intervento.
		Articolo 9
		Alloggi in locazione/godimento a termine
		Canone e revisione periodica.
		1. Il canone di godimento mensile iniziale di ciascuno degli alloggi e
		della relativa pertinenza di cui all'art. 4, comma 1, lett. b) della pre-
		sente convenzione è fissato, come da offerta presentata in sede di i-
		stanza di assegnazione dell'area, in Euro 2,38 al mq. di superficie
		commerciale.
		2. Al canone iniziale di godimento si applicano automaticamente ogni
		anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della
		variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), del-
		l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ve-

rificatasi nell'anno precedente; l'importo dell'aggiornamento così determinato è maggiorato del venti per cento.

3. Il Soggetto attuatore può comunque pattuire canoni di godimento in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.

4. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali.

Articolo 10

Alloggi in locazione/godimento a termine e in locazione/godimento con proprietà differita - vincoli e requisiti soggettivi.

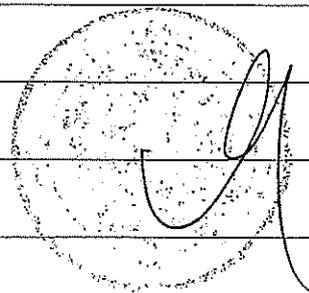
1. Gli alloggi debbono essere destinati al godimento per un periodo minimo di 10 (dieci) anni.

2. La destinazione al godimento non può essere inferiore ad anni dieci e l'alloggio non deve rimanere vuoto oltre i sei mesi.

3. Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo e direttamente dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare. Eventuali deroghe devono essere espressamente previste dal contratto di godimento ed autorizzate dal Comune.

4. In caso di morte dell'assegnatario, il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

5. Nel caso in cui nel corso del periodo minimo iniziale di godimento di dieci anni, un'abitazione si renda disponibile per il recesso del conduttore o per la risoluzione del contratto per sua colpa, l'operatore è



	tenuto a sostituire il conduttore con altro in possesso dei requisiti pre-
	visti, attingendo dalla graduatoria se ancora vigente, stipulando un
	contratto di durata uguale al periodo di tempo residuo; tale obbligo
	potrà non essere osservato qualora il periodo di tempo residuo sia in-
	feriore a sei mesi.
	6. Il contratto di godimento deve disciplinare anche i casi di inadem-
	pienza o di recesso dell'assegnatario e di revoca dell'assegnazione
	dell'alloggio come nel caso di perdita del requisito di impossidenza.
	7. L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e diretta-
	mente dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare; eventuali deroghe
	devono essere espressamente previste dal contratto di godimento ed
	autorizzazione dal Comune.
	L'assegnatario di un alloggio in locazione/godimento e/o con pro-
	prietà differita deve mantenere il requisito di impossidenza per tutta
	la durata del periodo di locazione/godimento.
	Ai fini del presente punto è considerato impossidente anche:
	- il titolare della proprietà di una unità immobiliare ad uso abita-
	zione, al di fuori del territorio provinciale;
	- il titolare della proprietà piena di una unità immobiliare ad uso
	abitazione, al di fuori del territorio del comune di Formigine, per
	venuta per eredità dopo la sottoscrizione del contratto di locazio-
	ne/godimento;
	- il titolare della nuda proprietà su di una e non più di una unità
	immobiliare ad uso abitazione interamente gravata da usufrutto;
	- il comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appar-

tenenti al nucleo familiare;

- il proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;

- il proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare; per alloggio non idoneo si intende quello di superficie fino a 30 mq. con ulteriori 15 mq. per ogni componente oltre i primi due.

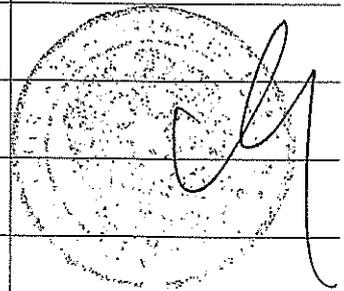
11. La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del Codice civile e per l'assegnatario, la decadenza dall'assegnazione e risoluzione dell'eventuale contratto, con l'obbligo da parte dell'assegnatario, a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione a rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

Articolo 11

Garanzie

1. Il Soggetto attuatore, a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ha prestato:

a) cauzione pro quota pari al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di entrambe i comparti e della realizzazione del percorso ciclo-pedonale, come indicato al preceden-



te art. 3 comma 11;

b) cauzione pari al 10% (dieci per cento) del valore di vendita complessivo degli immobili dallo stesso realizzati, stimato per €/mq offerto, e più precisamente:

- quanto ad **Abitcoop** pari ad € 1.143.152,00 mediante fideiussione Monte Paschi Siena n.7003201/1 del 17.4.2008;

- quanto ad **Unioncasa** pari ad € 505.638,00 mediante fideiussione Banca Popolare dell'Emilia Romagna n.08/245469 del 2.4.2008;

- quanto a **Coop Case Popolari** pari ad € 465.324,00 mediante fideiussione Fintrade Italia Spa n.20/5097/08 T e T del 25.3.2008;

a garanzia della realizzazione degli alloggi come da offerta presentata; la cauzione verrà svincolata ad accettazione del collaudo degli stessi alloggi da parte del comune;

c) cauzione pari al 10% (dieci per cento) del valore di vendita complessivo degli immobili, stimato per €/mq offerto, e più precisamente:

- quanto ad **Abitcoop** pari ad € 1.143.152,00 mediante fideiussione Monte Paschi Siena n.7003101/1 del 17.4.2008;

- quanto ad **Unioncasa** pari ad € 505.638,00 mediante fideiussione Banca Popolare dell'Emilia Romagna n.08/245470 del 2.4.2008;

- quanto a **Coop Case Popolari** pari ad € 465.324,00 mediante fideiussione Fintrade Italia Spa n.20/5096/08 T e T del 25.3.2008;

a garanzia del rispetto degli importi di cessione e locazione stabiliti in sede di offerta e convenzione, nonché delle modalità di assegnazione degli alloggi; il 70% della cauzione sarà svincolata entro 2 anni successivi all'ultimo rogito degli alloggi destinati alla proprietà; il restan-

te 30% dopo due anni dalla consegna degli alloggi destinati al godimento e/o con proprietà differita.

2. L'inadempimento degli obblighi contrattuali comporta l'escussione di parte o di tutta la cauzione.

3. Il soggetto attuatore è obbligato a reintegrare la cauzione diminuita entro 15 giorni dalla richiesta inviatagli dall'Amministrazione. L'inadempimento comporta la risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione, salvo il diritto al risarcimento di maggior danno.

4. In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del soggetto attuatore, le cauzioni di cui al comma 1 vengono incamerate a titolo di penale, fatto salvo quant'altro previsto nella presente convenzione ed il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Articolo 12

Assegnazione degli alloggi

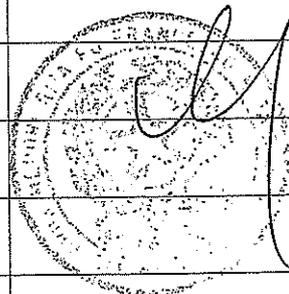
Gli alloggi realizzati dovranno essere ceduti in proprietà, in locazione/godimento a termine ed eventualmente in godimento con proprietà differita, con le modalità previste nel bando per l'assegnazione delle aree ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi previsti.

Articolo 13

Nullità di atti e pattuizioni

1. Ogni contratto di vendita o di locazione/godimento stipulato in violazione della presente convenzione è nullo.

2. Negli atti di trasferimento o di locazione degli alloggi dovranno es-



	sere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui
	l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accetta-
	re la presente convenzione. Gli atti in cui queste clausole non vengo-
	no inserite sono nulli.
	3. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei
	canoni di locazione di cui alla presente convenzione nel corso del pe-
	riodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.
	Articolo 14
	Controlli
	1. Il Comune, a mezzo dei suoi uffici, può esperire tutte le forme di
	controllo ritenute necessarie finalizzate alla verifica del rispetto di
	quanto previsto nella presente convenzione, nel corso di validità del-
	la stessa.
	2. Il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa devono fornire tutte le
	notizie ed il materiale richiesto e consentire, ove ritenuto necessario,
	ispezioni agli alloggi.
	Articolo 15
	Penali
	1. In caso di inosservanza di quanto previsto nella presente conven-
	zione il Comune procederà ad applicare le seguenti penali, da tratte-
	nersi dalle cauzioni di cui all'art. 11, come segue:
	a) Mancata, parziale o difforme esecuzione delle opere di urbanizza-
	zione e collegamento ciclo-pedonale: il comune provvederà diretta-
	mente, anche attraverso appalto esterno, alla realizzazione dei lavori
	non realizzati o alla regolarizzazione di quelli realizzati in difformità,

con spese a carico del Soggetto Attuatore;

b) Ritardi nell'esecuzione delle predette opere: applicazione di una penale giornaliera pari ad € 250,00;

c) Violazione dei prezzi di cessione: applicazione di una penale pari a tre volte il prezzo eccedente;

d) Violazione dei prezzi di locazione: applicazione di una penale pari a tre volte il prezzo eccedente applicata in ogni caso a tutto il periodo di locazione intercorso;

e) Parziale o difforme esecuzione dei lavori di costruzione degli alloggi: applicazione di una penale pari ad € 1.000,00 giornalieri, fino alla regolarizzazione delle difformità, decorrenti dalla data di scadenza del tempo concesso per adempiere;

f) Vendita di alloggi in violazione della presente convenzione: applicazione di una penale massima pari a tre volte il valore di mercato dell'immobile;

g) Locazione di alloggi in violazione della presente convenzione: applicazione di una penale massima pari al valore di mercato dell'immobile;

2. Nel caso le cauzioni di cui all'art. 11 non coprano l'intero valore delle penali il soggetto attuatore dovrà versare direttamente al Comune l'importo mancante.

3. Nel caso in cui il soggetto attuatore non ottemperi a quanto previsto nei commi precedenti si procede alla risoluzione del contratto, salvo il diritto al risarcimento di maggior danno.

Risoluzione del contratto

1. Determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione, oltre i casi previsti negli articoli precedenti:

a) l'annullamento o la decadenza del permesso di costruire;

b) la vendita / locazione di oltre un terzo degli alloggi in violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione;

c) il mancato rispetto degli obblighi di costruzione e consegna delle opere di urbanizzazione;

d) la mancata costruzione degli alloggi o la costruzione di questi in completa difformità dal permesso di costruire.

2. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per i motivi sopra indicati il Comune incamererà per intero la cauzione ed il Soggetto attuatore dovrà corrispondere il doppio del prezzo di mercato dei terreni assegnati nonchè il triplo del valore di mercato degli immobili realizzati.

3. In caso di risoluzione di diritto del contratto, al fine della salvaguardia degli scopi di cui alla presente convenzione, qualsiasi obbligazione assunta dal soggetto attuatore, e suoi aventi causa, in favore di terzi sui terreni assegnati e sugli immobili realizzati è nulla di diritto, fatti salvi i soli contratti stipulati con gli assegnatari degli alloggi, semprechè gli stessi siano stati stipulati in conformità alle norme previste nel bando e nella presente convenzione; il Comune, quale nuovo proprietario degli immobili, subentra al soggetto attuatore e suoi aventi causa nei contratti stipulati con gli assegnatari degli alloggi non ancora conclusi.

TITOLO 2

CAPO 1

Il "COMUNE DI FORMIGINE", a mezzo come sopra, in qualità di proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritto,

concede in diritto di superficie

alla Società "ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede legale in Modena, Via Santi 14, codice fiscale e Partita Iva 00671780369, di seguito indicata per brevità, ove ricorra il caso, "Soggetto attuatore", che, nella persona del suo rappresentante, accetta il diritto di costruire e mantenere i fabbricati aventi le dimensioni e le caratteristiche specificate al successivo art. 4, da realizzare sul terreno facente parte del comparto "Via Tirelli 2" di Corlo - comparto C.2.10 del Comune di Formigine **contraddistinto come lotto "8" nel Piano Particolareggiato**, e identificato al Catasto Terreni del Comune di Formigine al foglio 27 con il mappale:

- 550, sem. irr. arb., cl.1, are 17,41, R.D.E. 17,71, R.A.E. 18,43;

nei confini: mappale 549 di proprietà Abitcoop, terreni di cui ai mappali 551 e 553, salvi ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria P. E. di mq. 806, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costituito da 12 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di gara.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno

	di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà,
	ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di ces-
	sione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero nota-
	io Giulio Dallari di Maranello in data 5.10.2005, repertorio
	n.110075/30107, registrato a Sassuolo il 21.10.2005 al n.845 e trascritto
	a Modena il 29.10.2005 al n.20843 part., e garantisce inoltre la libertà
	del terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipote-
	che ed oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte
	acquirente da ogni molestia ed azione di terzi.
	Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui at-
	tualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti,
	servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e perti-
	nenti.
	Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro
	101.522,28 (centounomilacinquecentoventidue/28) , somma che le
	parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla
	parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ri-
	cevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presen-
	te atto.
	Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi del-
	l'art. 4 della Legge n. 633/72.
	Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinun-
	cia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Diretto-
	re dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di
	Modena.

CAPO 2

Il "COMUNE DI FORMIGINE", a mezzo come sopra, in qualità di proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritto,

concede in diritto di superficie

alla Società "COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA - SOC. COOP. A R.L." con sede in Modena, via Emilia Ovest n.101, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena: 01352550360, di seguito indicata per brevità, ove ricorra il caso, "Soggetto attuatore", che, nella persona del suo rappresentante accetta, il diritto di costruire e mantenere i fabbricati aventi le dimensioni e le caratteristiche specificate al successivo art. 4, da realizzare sul terreno facente parte del Comparto Nord - "Magreta", comparto C.2.13 del Comune di Formigine **contraddistinto come lotto "1"** nel Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del Comune di Formigine al foglio 7 con il mappale:

- 384, vigneto, cl.1, are 12.00, R.D.E. 22,31, R.A.E. 12,39;

nei confini: mappale 381 di proprietà comunale su tutti i lati, salvi ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria P.F. di mq 1000, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costituito da 14 alloggi, come indicato nei documenti presentati in sede di gara.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di ces-

	sione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero nota-
	io Giulio Dallari di Maranello in data 3.5.2005, repertorio
	n.109231/29558, registrato a Sassuolo il 20.5.2005 al n.66 e trascritto a
	Modena il 30.5.2005 al n.10165 part., e garantisce inoltre la libertà del
	terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed
	oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte acqui-
	rente da ogni molestia ed azione di terzi.
	Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui at-
	tualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti,
	servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e perti-
	nenti.
	Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro
	120.782,18 (centoventimilasettecentottantadue/18), somma che le
	parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla
	parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ri-
	cevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presen-
	te atto.
	Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi del-
	l'art. 4 della Legge n. 633/72.
	Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinun-
	cia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Diretto-
	re dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di
	Modena.
	CAPO 3
	Il "COMUNE DI FORMIGINE", a mezzo come sopra, in qualità di

proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritto,

concede in diritto di superficie

alla Società "COOPERATIVA EDILIZIA CASE POPOLARI SOCIETA' COOPERATIVA A R.L." con sede in Castelfranco Emilia (MO),

Via Verdi n. 3, numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena e codice fiscale: 00800130361, di seguito indicata per brevità, ove ricor-

ra il caso, "Soggetto attuatore", che, nella persona del suo rappresentante accetta, il diritto di costruire e mantenere i fabbricati aventi le

dimensioni e le caratteristiche specificate al successivo art. 4, da realizzare sul terreno facente parte del comparto "Via Tirelli 2" di Corlo -

comparto C.2.10 del Comune di Formigine **contraddistinto come lotto "7"** nel Piano Particolareggiato, e identificato al Catasto Terreni del

Comune di Formigine al foglio 27 con il mappale:

- 548, sem. irr. arb., cl.1, are 13.84, R.D.E. 14,08, R.A.E. 14,65;

nei confini: mappale 547 di proprietà Abitcoop, terreni di cui ai mappali 545, 546, 553 e 551, salvi ect.

Su tale appezzamento di terreno, avente una potenzialità edificatoria P.E. di mq. 806, è prevista l'edificazione di un edificio in linea, costituito da 12 alloggi, come indicato nei documenti presentato in sede di gara.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, dichiara che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad esso pervenuto, insieme a maggior consistenza, a seguito di cessione volontaria in luogo di espropriazione con atto a ministero nota-

io Giulio Dallari di Maranello in data 5.10.2005, repertorio n.110075/30107, registrato a Sassuolo il 21.10.2005 al n.845 e trascritto a Modena il 29.10.2005 al n.20843 part., e garantisce inoltre la libertà del terreno medesimo da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, garantendo altresì la parte acquirente da ogni molestia ed azione di terzi.

Il terreno, inoltre, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

Il prezzo è convenuto ed accettato a corpo, per un importo di Euro 101.522,28 (centounomilacinquecentoventidue/28), somma che le parti dichiarano essere già stata pagata dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale, a mezzo come sopra, dichiara di averla ricevuta e ne rilascia ampia estintiva quietanza con la firma del presente atto.

Il suddetto prezzo è fuori campo di applicazione I.V.A. ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 633/72.

Il Comune di Formigine, a mezzo come sopra, espressamente rinuncia all'ipoteca legale con esonero di ogni responsabilità per il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena.

Articolo 1

Decorrenza del possesso

Il possesso delle aree é trasferito a tutti gli effetti attivi e passivi, a de-

correre dalla data di stipula della presente convenzione.

Articolo 2

Durata della concessione

La concessione ha la durata di *anni 99 (novantanove)* da oggi, rinnovabili alla scadenza a richiesta della parte concessionaria o suoi aventi causa per *un ulteriore periodo di anni 99 (novantanove)*. Scaduto il termine di concessione o del rinnovo della stessa il diritto di superficie si estinguerà a favore del Comune di Formigine.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo sarà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della quota di spesa, prevista con stima peritale, per il rinnovo e l'adeguamento delle urbanizzazioni del comparto, secondo quanto stabilito da apposita deliberazione.

Con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, qualsiasi altro intervento di restauro, ristrutturazione e ricostruzione degli edifici sarà condizionato alla preventiva modifica della presente convenzione.

Articolo 3

Trasferimento del diritto di superficie

E' fatto espresso divieto alla Parte concessionaria di cedere a terzi il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

Articolo 4

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi sono quelle

previste nei piani particolareggiati adottati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 68 e n. 69 del 18.12.2003, nel bando di gara e suoi allegati e nell'offerta presentata dal Soggetto attuatore in sede di gara.

Il Soggetto Attuatore dovrà costruire gli edifici per i quali é concesso il diritto di superficie sui terreni oggetto del presente atto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

A. Ogni edificio deve essere realizzato secondo un "Progetto Attuativo" da approvare ai fini del Permesso di Costruire e da elaborare in conformità alla normativa vigente e alla offerta presentata in sede di istanza di assegnazione dell'area.

B. Prima del ritiro del Permesso di Costruire il soggetto attuatore dovrà presentare la proposta tecnico economica definitiva, riferita al "Progetto Attuativo", costituita dai seguenti documenti:

- Prospetto contenente il computo delle superfici commerciali Sc calcolate secondo quanto riportato al successivo art. 8;
- Prospetto economico contenente i prezzi unitari e a corpo delle singole unità immobiliari e l'indicazione delle unità immobiliari riservate alla locazione;
- Capitolato descrittivo delle opere edili e delle sistemazioni esterne.

Eventuali varianti al "Progetto Attuativo" dovranno essere previamente concordate con il servizio tecnico competente del Comune di Formigine.

Articolo 5

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. La realizzazione degli edifici potrà avvenire in due stralci attuativi, seguendo il calendario previsto per le assegnazioni degli alloggi:

- il primo per una quota del 50% con i lotti 9 e 10 sul comparto di Corlo (2 lotti) e del 60% con i lotti 3, 4 e 5 sul comparto di Magreta (3 lotti);

- il secondo per una quota del 50% con i lotti 7 e 8 sul comparto di Corlo (2 lotti) e del 40% con i lotti 1 e 2 sul comparto di Magreta (2 lotti);

2. Il P.d.C. di ogni lotto rientrante nel **primo stralcio** deve essere richiesto entro 4 mesi dalla data di stipula della presente convenzione salvo proroghe autorizzate dal comune per causa di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore;

3. Il P.d.C. di ogni lotto rientrante nel **secondo stralcio** deve essere richiesto entro 8 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe autorizzate dal comune per causa di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore;

4. i lavori di costruzione dovranno iniziare, per ciascun stralcio, entro 6 mesi ed essere ultimati entro 24 mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire, salvo proroghe autorizzate per causa di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore; in ogni caso si dovrà pervenire alla copertura degli edifici entro 12 mesi dall'inizio dei lavori;

5. in caso di ritardo rispetto ai suddetti termini si procederà all'applicazione delle sanzioni previste dalla presente convenzione.

Articolo 6

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Ciascun Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Formigine, a realizzare a propria cura e spese unitamente agli altri Soggetti Attuatori, e pertanto in forma congiunta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nei piani approvati del Comparto Nord - "Magreta" - comparto C.2.13 e del comparto "Via Tirelli 2" - comparto C.2.10 del Comune di Formigine, alle seguenti condizioni:

- eseguire a suo totale carico il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione;

- presentare il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per ogni comparto attuativo entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione;

- eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo i progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei prescritti permessi edilizi, nel rispetto di quanto previsto dagli elaborati di piano e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, o chi per esso, e delle aziende ed Enti cui spetta il collaudo finale delle opere;

- consegnare gratuitamente le opere e i manufatti al Comune;

- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

2. Tra le opere di urbanizzazione è prevista la progettazione e costruzione di un percorso ciclopeditonale di collegamento dal comparto D6, angolo Via Radici, alla Via Corletto da consegnare gratuitamente al Comune, con le caratteristiche costruttive, tecnologiche e finiture di

cui alla Tav. n.7 della richiesta di permesso di costruire n°19446 depositata agli atti del Comune di Formigine prot.n.5968 del 7.3.2008;

3. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere ultimati entro mesi 36 dalla data di rilascio del permesso di costruire e comunque secondo le modalità previste nei piani approvati; la pista ciclabile dovrà essere ultimata entro 12 mesi dalla consegna, ai soggetti attuatori da parte del Comune di Formigine, dell'area interessata alla sua realizzazione.

4. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del Soggetto attuatore.

5. 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 il controllo delle opere, da parte dei suddetti uffici per un periodo di mesi tre a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

6. Le operazioni di controllo e di collaudo, qualora non possano essere compiute dall'Ufficio Tecnico Comunale, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potranno essere svolte da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico del Soggetto attuatore.

7. Il certificato di collaudo dovrà comunque essere emesso entro mesi 6 dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

8. Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici Tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

9. In ogni caso il Soggetto attuatore per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice civile, a favore del Comune.

10. All'emissione del certificato di collaudo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in consegna al Comune di Formigine, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.

11. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il Soggetto attuatore, ha prestato:

a) cauzione pro quota pari al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di entrambe i comparti e della realizzazione del percorso ciclo-pedonale, e più precisamente:

- quanto ad **Abitcoop** pari ad € 993.094,00 mediante fideiussione Monte Paschi Siena n.7003001/2 del 17.4.2008;

- quanto ad **Unioncasa** pari ad € 439.264,00 mediante fideiussione

Banca Popolare dell'Emilia Romagna n.08/245468 del 2.4.2008;

- quanto a **Coop Case Popolari** pari ad € 404.242,00 mediante fidejussione Fintrade Italia Spa n.20/5095/08 T e T del 25.3.2008;

12. Il Comune provvederà a svincolare totalmente la fidejussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo del comparto attuativo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fidejussione si intende automaticamente svincolata decorsi quindici giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso; il soggetto attuatore potrà richiedere svincoli parziali di detta cauzione solo dopo l'esecuzione del 50% delle opere e con un alea del 20%.

13. In caso di inosservanza da parte del Soggetto attuatore dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, il Comune provvederà a rivalersi su fidejussione nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione non realizzate.

14. Il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e la loro presa in carico, avverrà con la semplice accettazione del certificato di collaudo delle stesse, che dovrà essere notificato al Soggetto attuatore, e senza ulteriori atti.

15. Durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole e il successivo passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche.

16. Eventuali modificazioni alle caratteristiche delle opere di urbaniz-

zazioni primaria e secondaria richieste dal Comune in fase di progettazione esecutiva oltre a quelle previste nei rispettivi Piani particolareggiati approvati, o in corso d'opera per motivi di ordine generale e/o per sopraggiunte nuove situazioni di PRG, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico dei soggetti attuatori risulterà non superiore al 10% del costo delle opere previste nei rispettivi P.P. approvati.

17. Per effetto degli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti nel presente articolo, i Permessi a Costruire degli edifici residenziali sui lotti oggetto della presente convenzione saranno esonerati dalla corresponsione del contributo di concessione per la quota relativa all'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10, afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando che il contributo di concessione afferente il costo di costruzione non è dovuto.

Articolo 7

Destinazione degli alloggi

1. Gli alloggi realizzati di cui alla presente convenzione dovranno essere:

a) per il 70% ceduti in proprietà;

b) per il 30% destinati alla locazione/godimento a termine, per un periodo non inferiore a dieci anni (art.12, comma 2, lett. b), L.R. 24/2001);

il soggetto attuatore avrà la facoltà di destinare al godimento con proprietà differita una quota massima pari ad un 1/3 (un terzo) della

quota destinata alla locazione/godimento a termine. In questo caso le abitazioni sono destinate alla locazione per uso abitativo primario, ovvero all'assegnazione in godimento, per un periodo non inferiore a dieci anni, con successivo trasferimento in proprietà ai conduttori o assegnatari, (art. 13, comma 3, L.R. 24/2001).

2. Il calcolo delle percentuali verrà effettuato sul totale dei mq. di superficie utile realizzata.

3. La quota degli alloggi destinati alla locazione deve essere equamente distribuita in tutti gli immobili. La quota degli alloggi destinati alla locazione dovrà essere distribuita in almeno il 50% degli edifici a Corlo (2 lotti) ed in almeno il 60% degli edifici a Magreta (3 lotti).

Articolo 8

Alloggi in proprietà: prezzo di cessione

1. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) di cui all'art. 7, comma 1, lett. a) della presente Convenzione, al netto di I.V.A., è fissato , come da offerta presentata in sede di istanza di assegnazione dell'area pari ad Euro 1.449,90 al mq. di Sc (superficie commerciale).

2. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 2% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi e del tipo di diritto attribuito all'area , fermo restando che il ricavo complessivo deve essere dato dal predetto prezzo di Euro 1.449,90 al mq. di Sc (superficie commerciale) per il totale della Sc degli alloggi, da cedere in proprietà, anche differita.

La superficie commerciale Sc, alla quale é riferito il prezzo sopra spe-

cificato, é calcolata in base alle seguenti componenti:

- superficie abitabile: superficie utile comprensiva delle superfici degli sguinci delle porte e delle tramezze interne: 100%;

- superficie accessoria: superficie delle autorimesse, dei balconi, delle logge, delle cantine - soffitte e delle terrazze comprensiva delle superfici degli sguinci delle porte e delle tramezze interne: 50%;

- superficie delle murature perimetrali: superficie dei muri perimetrali a spessore pieno per i muri esterni e a metà spessore per i muri a separazione tra più alloggi (muri di delimitazione di superfici abitabili): 100%;

- superficie delle murature perimetrali: superficie dei muri perimetrali a spessore pieno per i muri esterni e a metà spessore per i muri a separazione tra più unità immobiliari non abitabili (muri di delimitazione di superfici non abitabili): 50%;

- superfici comuni: superficie di spazi comuni e relative murature sia perimetrali che di tamponamento e non di uso esclusivo (collegamenti orizzontali e verticali a servizio di più unità immobiliari, stenditoi e soffitte condominiali, sale condominiali, verde condominiale, androni di ingresso, ecc.): 0%;

- superfici esterne di uso esclusivo: superfici destinate a verde privato ed aree esterne di uso esclusivo: 10%.

3. Il suddetto prezzo di cessione rimane invariato per l'intera durata dei lavori e fino al rogito a fronte del piano dei pagamenti così definito:

- 30% inizio lavori o prenotazione

- 30% copertura

- 30% termine dei lavori

- 10% rogito/consegna con delibera di assegnazione definitiva in proprietà.

4. I ritardati pagamenti saranno gravati da oneri finanziari calcolati con un interesse pari al tasso di riferimento BCE.

Nel caso che il contratto preliminare di compravendita sia stipulato dopo l'inizio dei lavori, all'acquirente potranno essere addebitati, come oneri finanziari, gli interessi semplici passivi maturati sulle rate di pagamento già scadute, calcolati per l'intervallo di tempo già intercorso dalla scadenza di ciascuna rata ed il momento della dichiarazione impegnativa di compravendita, in misura pari al tasso di riferimento BCE. Tale procedura verrà adottata anche nel caso di mancato pagamento di rate intermedie o finali, dopo la stipula del contratto preliminare di vendita. Eventuali oneri finanziari dovranno essere conteggiati a parte e specificamente indicati, con il relativo costo, quale maggiorazione prezzo, nei rogiti di compravendita delle singole unità immobiliari.

5. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere ingiustificato che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

6. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizio-

ne che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 4 % (quattro per cento) del costo stesso.

Articolo 9

Alloggi in proprietà – prima vendita - vendite successive:

diritto di prelazione e revisione del prezzo

1. La parte concessionaria potrà alienare le unità immobiliari costruite con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) richiedere, al competente ufficio del Comune di Formigine, la determinazione del prezzo massimo attuale di cessione, consegnando:

- copia delle relative planimetrie catastali;

- quadro riepilogativo aggiornato, recante l'indicazione della Superficie Vendibile, del prezzo di cessione unitario e a corpo, calcolato secondo quanto previsto al precedente art. 8, comprese eventuali varianti e migliorie eseguite a richiesta dell'acquirente;

- conteggio di eventuali oneri finanziari per ciascuna abitazione, da specificarsi in apposito allegato.

Il Comune di Formigine rilascerà l'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione nel termine di 30 giorni dalla presentazione della richiesta;

b) esigere, per il trasferimento dell'unità immobiliare, un prezzo non superiore a quello fissato dal Comune di Formigine nell'atto di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione;

c) inserire nei rogiti di compravendita delle singole unità immobiliari le clausole le condizioni tutte di cui al successivo art. 10;

d) allegare, a ciascuno dei suddetti contratti di compravendita, le re-

lative planimetrie approvate dal Comune di Formigine e l'atto di determinazione del prezzo massimo attuale di cessione.

2. In caso di vendita degli alloggi entro trent'anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità il Comune ha il diritto di prelazione da esercitarsi a favore proprio o di terzi entro 180 giorni dalla data di ricezione della comunicazione della volontà di vendere da inviarsi a mezzo di raccomandata A.R.

3. Per la prima vendita degli alloggi destinati alla locazione, il prezzo di cessione è quello fissato al precedente art. 8 comma 1, rivalutato secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione, ed è ugualmente stabilito dal Comune; resta ferma il diritto di prelazione del Comune come sopra indicato.

4. Le norme di cui al presente articolo si applicano anche per gli eventuali alloggi in locazione/godimento a proprietà differita di cui al successivo art. 11.

5. In caso di vendite successive alla prima, il prezzo di cessione degli alloggi è stabilito dal Comune ed è determinato dal prezzo di cessione originario rivalutato secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'acquisto e fino al momento della richiesta al Comune di autorizzazione alla cessione.

Articolo 10

Alloggi in proprietà - Vincoli e requisiti soggettivi

1. Gli acquirenti degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto/consegna. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione, cessione in co-

modato o l'alienazione dell'alloggio.

2. Nel primo quinquennio può essere autorizzata, da parte del Comune, la locazione dell'alloggio o la vendita solamente in caso di trasferimento dell'intero nucleo familiare al di fuori del territorio della Provincia di Modena per documentati motivi sopraggiunti dopo l'acquisto dell'alloggio. La locazione dovrà avvenire ai prezzi stabiliti per la locazione dall'art. 12 della presente convenzione.

3. Il canone viene definito alla data del rilascio dell'immobile secondo quanto stabilito dall'art. 12 (canone locazione) primo e secondo comma.

4. Negli atti di vendita degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione.

Articolo 11

Alloggi in godimento con proprietà differita

a) Corrispettivo di godimento e spese di manutenzione

1. Il soggetto attuatore avrà la facoltà di destinare al godimento con proprietà differita una quota massima pari ad un 1/3 (un terzo) della quota destinata alla locazione/godimento a termine.

2. Il corrispettivo mensile iniziale di godimento di ciascuno degli alloggi e della relativa pertinenza di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) secondo periodo della presente convenzione è fissato in Euro 2,38 al mq. di superficie commerciale. Il corrispettivo, come sopra fissato, non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico dell'assegnatario.

3. Al corrispettivo iniziale di locazione si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo dell'aggiornamento così determinato è maggiorato del venti per cento.

4. Unitamente al corrispettivo di cui ai commi precedenti, l'assegnatario deve rimborsare all'operatore le eventuali spese dallo stesso effettivamente sostenute per la gestione dei servizi comuni.

Le spese di manutenzione ordinaria delle singole abitazioni, le spese condominiali e le imposte e le tasse il cui soggetto d'imposta sia l'utilizzatore dell'immobile sono a carico dei relativi assegnatari. Sono invece a carico dell'operatore le imposte e le tasse il cui soggetto d'imposta sia il proprietario dell'immobile.

5. Le spese di manutenzione straordinaria relative alle parti comuni dell'intervento, nonché le spese di manutenzione straordinaria relative alle singole abitazioni, purchè non siano causate dai relativi assegnatari, sono anticipate dall'operatore e concorrono a determinare il prezzo di cessione finale. Tali spese derivano:

- dall'obbligo di applicazione di nuovi provvedimenti legislativi;
- da opere di miglioria alle parti comuni, in cui per l'approvazione dell'intervento sia stato coinvolto anche l'assegnatario in sede di assemblea condominiale e conseguente autorizzazione scritta;
- da interventi di manutenzione straordinaria o opere di miglioria eseguite all'interno dell'alloggio su esplicita richiesta dell'assegna-

tario, purchè non siano opere derivanti da vizi di costruzione.

Interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi calamitosi, e/o fortuiti devono essere garantiti da adeguata copertura assicurativa a carico della proprietà.

b) Deposito cauzionale

All'atto della sottoscrizione dell'atto di assegnazione in godimento con proprietà differita, è previsto il versamento, a titolo di deposito cauzionale, di una somma, non superiore al 5% del prezzo iniziale di cessione dell'alloggio, sulla quale il soggetto operatore si potrà rivalere nel caso in cui l'assegnatario non osservi gli obblighi posti a suo carico dal contratto per la corretta conservazione dell'alloggio, delle relative pertinenze, degli impianti e delle sue parti comuni. I contratti potranno prevedere che su tale somma non vadano riconosciuti interessi.

c) Acconti/Apporti finanziari

Il contratto di assegnazione in godimento con proprietà differita, deve prevedere che l'assegnatario versi all'operatore, oltre al deposito cauzionale e al corrispettivo di godimento, somme in acconto sul prezzo di assegnazione dell'abitazione.

I versamenti richiesti in acconto dall'operatore, oltre al deposito cauzionale di cui alla lettera b), non possono superare il 25% del prezzo di cessione iniziale al netto di eventuali migliorie richieste dall'assegnatario; è tuttavia facoltà dell'assegnatario effettuare volontariamente versamenti eccedenti tale percentuale. I versamenti in acconto saranno effettuati in base alle seguenti percentuali sul prezzo di cessione

ne iniziale dell'alloggio e alle scadenze di seguito specificate:

- 10% alla consegna dell'alloggio;
- 5% a 3 anni dalla consegna dell'alloggio;
- 10% a 6 anni dalla consegna dell'alloggio.

Condizioni contrattuali relative ai pagamenti diverse da quelle sopra disciplinate sono ammesse solo se più favorevoli per l'assegnatario..

d) Durata dell'assegnazione in godimento

L'operatore deve garantire nel contratto di assegnazione in godimento/ locazione con proprietà differita una durata di almeno dieci anni.

Il socio assegnatario, che sia in regola con il pagamento dei corrispettivi e con i versamenti in acconto sul prezzo di cessione, può chiedere, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento e con anticipo di almeno 90 giorni, il trasferimento della proprietà dell'abitazione, purchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data di consegna dell'abitazione.

Il socio assegnatario avrà diritto ad una riduzione del prezzo di cessione dell'alloggio corrispondente al 50% dei corrispettivi di godimento versati al netto dell'IVA indipendentemente dal momento in cui chiederà il trasferimento della proprietà.

e) Inadempienze dell'assegnatario

Il socio assegnatario che non abbia provveduto al versamento dei corrispettivi di godimento o di spese condominiali per un importo complessivamente pari a tre mensilità o non abbia effettuato uno dei versamenti in acconto di cui alla lettera c) comma 2. prima della scadenza pattuita per il versamento immediatamente successivo, se invitato,

a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, a saldare quanto dovuto, è tenuto a provvedere entro i successivi novanta giorni.

Trascorso inutilmente tale termine, il contratto si intende risolto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile.

In caso di risoluzione del contratto, che deve essere comunicata dall'operatore al Comune con la specificazione dei motivi che l'hanno determinata, il socio assegnatario deve liberare l'abitazione entro tre mesi dalla data della risoluzione; da tale data è tenuto a corrispondere all'operatore il corrispettivo di godimento di cui alla lettera a) comma 2. aumentato del 20%. Trascorsi i tre mesi senza che la riconsegna dell'abitazione abbia avuto luogo, il socio assegnatario/ locatario perde il diritto alla restituzione del deposito cauzionale di cui alla lettera b) che è incamerato dall'operatore a titolo risarcitorio, oltre alla rifusione di tutte le spese sostenute per la liberazione forzata dell'abitazione dallo stesso operatore, il quale, a questo titolo, potrà rivalersi sui versamenti in acconto di cui alla lettera c).

f) Recesso dell'assegnatario/ locatario

Gli atti preliminari o il contratto di assegnazione devono prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso dell'assegnatario sia prima della consegna dell'alloggio che dopo la consegna.

Il nuovo contratto di assegnazione in godimento non può avere durata inferiore al periodo di tempo che ancora residua per completare i dieci anni di cui alla lettera d) comma 1.

g) Decesso dell'assegnatario

Al socio assegnatario che deceda prima della consegna dell'alloggio,

	può sostituirsi il coniuge superstite, non legalmente ed effettivamente
	separato, ovvero, in sua mancanza i figli minorenni.
	Uguale diritto è riservato al convivente more uxorio e agli altri com-
	ponenti del nucleo familiare purchè conviventi alla data del decesso.
	Nel caso di più aventi titolo al subentro, dovrà essere prodotta una
	dichiarazione sottoscritta da tutti gli aventi titolo, con la quale è desi-
	gnato il subentrante.
	Nel caso invece che il socio assegnatario deceda dopo la consegna
	dell'alloggio, allo stesso si possono sostituire gli eredi secondo il dirit-
	to comune, fatto salvo il possesso dei requisiti per l'assegnazione.
	Il subentro è comunque subordinato alla verificata regolarità dei ver-
	samenti dovuti in base al contratto sottoscritto.
	Nel caso di rinuncia al subentro si applicano le disposizioni di cui alla
	lettera f).
	<i>h) Determinazione del prezzo di assegnazione finale</i>
	Il prezzo di assegnazione iniziale degli alloggi in godimento con pro-
	prietà differita di cui all'art. 7, comma 1, lett. b), secondo periodo, del-
	la presente convenzione è quello stabilito all'art. 8, comma 1.
	Il prezzo di assegnazione finale, applicato per il trasferimento della
	proprietà dell'abitazione al socio assegnatario/ locatario, non può es-
	sere superiore al prezzo di assegnazione iniziale, al lordo di depositi
	ed acconti, aggiornato secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzio-
	ne intervenuti dopo la stipula della convenzione fino al termine del
	periodo di godimento.
	Ai soli fini del calcolo dell'importo dell'aggiornamento di cui al pre-

cedente comma 2, da aggiungersi al prezzo di assegnazione iniziale, devono essere esclusi, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, il deposito cauzionale di cui alla lettera b) nonché gli eventuali versamenti in acconto di cui alla lettera c) effettuati prima di tale data; devono essere, altresì, esclusi il deposito cauzionale e gli acconti versati successivamente, ciascuno con effetto dalla data del rispettivo versamento.

Al prezzo di assegnazione finale come sopra determinato, sarà applicato la riduzione del prezzo prevista alla precedente lettera d) – comma 3.

i) Trasferimento della proprietà dell'abitazione

Trascorso il periodo di assegnazione in godimento/locazione previsto dal contratto, l'operatore provvede entro i successivi sei mesi, al trasferimento della proprietà dell'abitazione, con rogito notarile, al socio assegnatario/locatario che abbia provveduto ad effettuare tutti i versamenti previsti dallo stesso atto.

Il prezzo di assegnazione/cessione è determinato ai sensi della precedente lettera h); il deposito cauzionale e gli acconti versati sono imputati, mediante compensazione, in conto prezzo di assegnazione/cessione al momento del trasferimento della proprietà che si verifica ad ogni effetto solo con la stipula del rogito notarile; la parte residua di tale prezzo può essere finanziata in tutto in parte a richiesta dell'assegnatario, eventualmente mediante accollo del debito residuo del mutuo acceso dall'operatore per la realizzazione dell'intervento.

Articolo 12

Alloggi in locazione/godimento a termine

Canone e revisione periodica

1. Il canone di godimento **mensile** iniziale di ciascuno degli alloggi e della relativa pertinenza di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) della presente convenzione è fissato, come da offerta presentata in sede di istanza di assegnazione dell'area, in **Euro 2,38 al mq.** di superficie commerciale.

2. Al canone iniziale di godimento si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo dell'aggiornamento così determinato è maggiorato del venti per cento.

3. Il Soggetto attuatore può comunque pattuire canoni di godimento in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.

4. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali.

Articolo 13

Alloggi in locazione/godimento a termine e in locazione/godimento con proprietà differita - vincoli e requisiti soggettivi

1. Gli alloggi debbono essere destinati al godimento per un periodo minimo di 10 (dieci) anni.

2. La destinazione al godimento non può essere inferiore ad anni dieci e l'alloggio non deve rimanere vuoto oltre i sei mesi.

3. Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo e direttamente dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare. Eventuali deroghe devono essere espressamente previste dal contratto di godimento ed autorizzate dal Comune.

4. In caso di morte dell'assegnatario, il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

5. Nel caso in cui nel corso del periodo minimo iniziale di godimento di dieci anni, un'abitazione si renda disponibile per il recesso del conduttore o per la risoluzione del contratto per sua colpa, l'operatore è tenuto a sostituire il conduttore con altro in possesso dei requisiti previsti, attingendo dalla graduatoria se ancora vigente, stipulando un contratto di durata uguale al periodo di tempo residuo; tale obbligo potrà non essere osservato qualora il periodo di tempo residuo sia inferiore a sei mesi.

6. Il contratto di godimento deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso dell'assegnatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio come nel caso di perdita del requisito di impossidenza.

7. L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare; eventuali deroghe devono essere espressamente previste dal contratto di godimento ed autorizzazione dal Comune.

L'assegnatario di un alloggio in locazione/godimento e/o con proprietà differita deve mantenere il requisito di impossidenza per tutta

la durata del periodo di locazione/godimento.

Ai fini del presente punto è considerato impossidente anche:

- il titolare della proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione, al di fuori del territorio provinciale;

- il titolare della proprietà piena di una unità immobiliare ad uso abitazione, al di fuori del territorio del Comune di Formigine, pervenuta per eredità dopo la sottoscrizione del contratto di locazione/godimento;

- il titolare della nuda proprietà su di una e non più di una unità immobiliare ad uso abitazione interamente gravata da usufrutto;

- il comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;

- il proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;

- il proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare; per alloggio non idoneo si intende quello di superficie fino a 30 mq. con ulteriori 15 mq. per ogni componente oltre i primi due.

8. La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art.1456 del Codice Civile e per l'assegnatario, la decadenza dall'assegnazione e risoluzione dell'eventuale con-

tratto, con l'obbligo da parte dell'assegnatario, a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione a rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

Articolo 14

Garanzie

1. Il Soggetto attuatore, a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ha prestato:

a) cauzione pro quota pari al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di entrambe i comparti e della realizzazione del percorso ciclo-pedonale, come indicato al precedente art. 6 comma 11;

b) cauzione pari al 10% (dieci per cento) del valore di vendita complessivo degli immobili dallo stesso realizzati, stimato per €/mq offerto, e più precisamente:

- quanto ad **Abitcoop** pari ad € 1.143.152,00 mediante fideiussione Monte Paschi Siena n.7003201/1 del 17.4.2008;

- quanto ad **Unioncasa** pari ad € 505.638,00 mediante fideiussione Banca Popolare dell'Emilia Romagna n.08/245469 del 2.4.2008;

- quanto a **Coop Case Popolari** pari ad € 465.324,00 mediante fideiussione Fintrade Italia Spa n.20/5097/08 T e T del 25.3.2008;

a garanzia della realizzazione degli alloggi come da offerta presentata; la cauzione verrà svincolata ad accettazione del collaudo degli stessi alloggi da parte del comune;

c) cauzione pari al 10% (dieci per cento) del valore di vendita com-

plussivo degli immobili, stimato per €/mq offerto, e più precisamente:

- quanto ad **Abitcoop** pari ad € 1.143.152,00 mediante fideiussione Monte Paschi Siena n.7003101/1 del 17.4.2008;

- quanto ad **Unioncasa** pari ad € 505.638,00 mediante fideiussione Banca Popolare dell'Emilia Romagna n.08/245470 del 2.4.2008;

- quanto a **Coop Case Popolari** pari ad € 465.324,00 mediante fideiussione Fintrade Italia Spa n.20/5096/08 T e T del 25.3.2008;

a garanzia del rispetto degli importi di cessione e locazione stabiliti in sede di offerta e convenzione, nonché delle modalità di assegnazione degli alloggi; il 70% della cauzione sarà svincolata entro 2 anni successivi all'ultimo rogito degli alloggi destinati alla proprietà; il restante 30% dopo due anni dalla consegna degli alloggi destinati al godimento e/o con proprietà differita.

2. L'inadempimento degli obblighi contrattuali comporta l'escussione di parte o di tutta la cauzione.

3. Il soggetto attuatore è obbligato a reintegrare la cauzione diminuita entro 15 giorni dalla richiesta inviata dall'Amministrazione. L'inadempimento comporta la risoluzione del contratto da parte dell'Amministrazione, salvo il diritto al risarcimento di maggior danno.

4. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del soggetto attuatore, le cauzioni di cui al comma 1 vengono incamerate a titolo di penale, fatto salvo quanto previsto nella presente convenzione ed il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Articolo 15

Assegnazione degli alloggi

Gli alloggi realizzati dovranno essere ceduti in proprietà, in locazione/godimento a termine ed eventualmente in godimento con proprietà differita a discrezione del soggetto attuatore, con le modalità previste nel bando per l'assegnazione delle aree ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi previsti.

Articolo 16

Nullità di atti e pattuizioni

1. Ogni contratto di vendita o di locazione/godimento stipulato in violazione della presente convenzione è nullo.

2. Negli atti di trasferimento o di locazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione. Gli atti in cui queste clausole non vengono inserite sono nulli.

3. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui alla presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente.

Articolo 17

Controlli

1. Il Comune, a mezzo dei suoi uffici, può esperire tutte le forme di controllo ritenute necessarie finalizzate alla verifica del rispetto di quanto previsto nella presente convenzione, nel corso di validità della stessa.

2. Il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa devono fornire tutte le notizie ed il materiale richiesto e consentire, ove ritenuto necessario, ispezioni agli alloggi.

Articolo 18

Penali

1. In caso di inosservanza di quanto previsto nella presente convenzione il Comune procederà ad applicare le seguenti penali, da trattenersi dalle cauzioni di cui all'art. 14, come segue:

a) Mancata, parziale o difforme esecuzione delle opere di urbanizzazione e collegamento ciclo-pedonale: il comune provvederà direttamente, anche attraverso appalto esterno, alla realizzazione dei lavori non realizzati o alla regolarizzazione di quelli realizzati in difformità, con spese a carico del Soggetto Attuatore;

b) Ritardi nell'esecuzione delle predette opere: applicazione di una penale giornaliera pari ad € 250,00;

c) Violazione dei prezzi di cessione: applicazione di una penale pari a tre volte il prezzo eccedente;

d) Violazione dei prezzi di locazione: applicazione di una penale pari a tre volte il prezzo eccedente applicata in ogni caso a tutto il periodo di locazione intercorso;

e) Parziale o difforme esecuzione dei lavori di costruzione degli alloggi: applicazione di una penale pari ad € 1.000,00 giornalieri, fino alla regolarizzazione delle difformità, decorrenti dalla data di scadenza del tempo concesso per adempiere;

f) Vendita di alloggi in violazione della presente convenzione: appli-

cazione di una penale massima pari a tre volte il valore di mercato dell'immobile;

g) Locazione di alloggi in violazione della presente convenzione: applicazione di una penale massima pari al valore di mercato dell'immobile;

2. Nel caso le cauzioni di cui all'art. 14 non coprano l'intero valore delle penali il soggetto attuatore dovrà versare direttamente al Comune l'importo mancante.

3. Nel caso in cui il soggetto attuatore non ottemperi a quanto previsto nei commi precedenti si procede alla risoluzione del contratto, salvo il diritto al risarcimento di maggior danno.

Articolo 19

Decadenza della Concessione

1. Il Comune potrà dichiarare decaduta con atto del Sindaco o suo delegato la parte concessionaria, o suoi aventi causa, con conseguente risoluzione per inadempimento del presente contratto oltre i casi previsti negli articoli precedenti nei seguenti casi:

a) cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata;

b) l'annullamento o la decadenza del permesso di costruire;

c) la vendita / locazione di oltre un terzo degli alloggi in violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione;

d) il mancato rispetto degli obblighi di costruzione e consegna delle opere di urbanizzazione;

e) la mancata costruzione degli alloggi o la costruzione di questi in

completa difformità dal permesso di costruire;

f) inadempienza nei confronti di Istituti Mutuanti, di cui al succ. art. 20.

2. Nell'ipotesi di decadenza della concessione per i motivi sopra indicati il Comune incamererà per intero la cauzione ed il Soggetto attuatore dovrà corrispondere il doppio del prezzo di mercato dei terreni assegnati nonchè il triplo del valore di mercato degli immobili realizzati.

Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune alla parte concessionaria, o suoi aventi causa, decaduta, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dalla Parte concessionaria o suo avente causa, decaduta, e dalla parte concessionaria subentrante, al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della presente convenzione.

Articolo 20

Mutui ipotecari

La parte concessionaria, o suoi aventi causa, potranno contrarre con Istituti di Credito mutui ipotecari sui fabbricati costruiti o in corso di costruzione sul terreno concesso in diritto di superficie.

In caso di inadempienza della Parte Concessionaria nei confronti dell'Istituto di Credito Mutuante, ove non sussistano garanzie specificamente prestate dallo Stato, dalla Regione e da altri soggetti o Enti autorizzati, si avrà decadenza dal diritto di superficie secondo le modalità previste dal precedente art. 19.

In tale caso, come pure in tutti gli altri casi di decadenza, il Comune concedente a norma dell'art. 37 della Legge 865/71, subentrerà in tutte le obbligazioni verso l'Istituto di Credito mutuante, restando tenuto a soddisfare tutte le ragioni di credito di detto Istituto con iscrizione a Bilancio fra le spese obbligatorie dei pagamenti relativi.

Qualora il Comune, per effetto della decadenza della parte concessionaria, ai sensi dell'art. 37 della legge sopracitata subentri nelle obbligazioni derivanti dal mutuo, sarà tenuto a corrispondere alla parte concessionaria decaduta l'indennizzo delle opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

Il Comune concedente dichiara comunque e riconosce fin d'ora per quanto occorre possa, che in tutte le ipotesi di decadenza previste e non dal presente atto, la decadenza stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'Istituto Mutuante sull'immobile costruito sul terreno oggetto della presente concessione in diritto di superficie, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'Istituto Mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla Legge, anche dopo la decadenza della parte concessionaria dal diritto di superficie, anche nei confronti del Comune stesso.

1. Sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se non materialmente allegati:

a) il bando per l'assegnazione dei terreni ed i suoi allegati:

- Allegato "A" - Modalità di calcolo della superficie commerciale

- Allegato "B" - requisiti minimi tecnico-prestazionali

b) i progetti dei piani particolareggiati come approvati dal Consiglio

Comunale

c) L'offerta presentata dal soggetto attuatore.

Con riferimento all'art.35, comma 22, D.L. 4.7.2006 n.223, così come

convertito nella legge 4.8.2006 n.248, e come sostituito dal comma 48

dell'art. 1 della L. 27.12.2006 n. 296 nonché a norma del comma 49

dell'art. 1 della stessa legge, le parti, da me ammonite sulla penale re-

sponsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione

mendace ai sensi dell'art.3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, mi dichia-

rano:

1) che il pagamento del sopra convenuto prezzo di Euro 546.131,20

(cinquecentoquarantaseimilacentotrentuno/20) effettuato da "A-

BITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA

DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA" è stato compiuto:

- quanto ad Euro 294.726,12, a mezzo bonifico bancario effettuato in

data 13.6.2007 a favore della parte venditrice da BANCA POPOLARE

DELL'EMILIA ROMAGNA n. CRO 41627116410;

- quanto ad Euro 294.726,13, a mezzo bonifico bancario effettuato in

data 19.12.2007 a favore della parte venditrice da UNIPOL BANCA

SPA, Agenzia di Modena, Via Zucchi n. CRO 3866707;

che è stato effettuato da parte del Comune di Formigine rimborso

della somma di Euro 43.321,06 erroneamente pagata in eccedenza a

mezzo bonifico bancario effettuato in data 18.4.2008 a favore di Abit-

coop da UNICREDIT BANCA SPA n. CRO 16129681807;

	2) che il pagamento del sopra convenuto prezzo di Euro 241.564,36	
	(duecentoquarantunomilacinquecentosessantaquattro/36) effettuato	
	da "COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA - SOC. COOP. A	
	R.L." è stato compiuto:	
	- quanto ad Euro 108.025,92, a mezzo bonifico bancario effettuato in	
	data 12.6.2007 a favore della parte venditrice da AEMIL BANCA, a-	
	genzia di Modena - Palazzo Europa, n. CRO 1310953409;	
	- quanto ad Euro 108.025,92, a mezzo bonifico bancario effettuato in	
	data 17.12.2007 a favore della parte venditrice da AEMIL BANCA, a-	
	genzia di Modena - Palazzo Europa, n. CRO 1342868308;	
	- quanto ad Euro 25.512,52, a mezzo bonifico bancario effettuato in	
	data 12.3.2008 a favore della parte venditrice da AEMIL BANCA, a-	
	genzia di Modena - Palazzo Europa, n. CRO 1359015709;	
	3) che il pagamento del sopra convenuto prezzo di Euro 222.304,46	
	(duecentoventiduemilatrecentoquattro/46) effettuato da "COOPE-	
	RATIVA EDILIZIA CASE POPOLARI SOCIETA' COOPERATIVA A	
	R.L." è stato compiuto:	
	- quanto ad Euro 102.247,96, a mezzo bonifico bancario effettuato in	
	data 12.6.2007 a favore della parte venditrice da BANCA POPOLARE	
	DELL'EMILIA ROMAGNA SCARL, n. CRO 43923516303;	
	- quanto ad Euro 102.247,96, a mezzo bonifico bancario effettuato in	
	data 17.12.2007 a favore della parte venditrice da BANCA POPOLA-	
	RE DI SAN FELICE SUL PANARO n. CRO 35130653104;	
	- quanto ad Euro 17.808,54, a mezzo bonifico bancario effettuato in	
	3.4.2008 a favore della parte venditrice da BANCA POPOLARE DI	

SAN FELICE SUL PANARO, n. CRO 09407938712;

4) che le parti non si sono avvalse dell'operato di agenzie di intermediazione immobiliare.

In relazione al disposto dell'art.18 legge 28.2.1985, n. 47, come modificato dall'art. 30 del DPR 6.6.2001 n. 380 e successive modifiche, la parte venditrice, come sopra rappresentata, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in oggetto al presente atto, certificato che, rilasciato dal Comune di Formigine in data 8.4.2008, prot.n.8838, io Notaio allego in originale sub " E " al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, previa lettura da me datane ai comparenti, dichiarandomi la parte venditrice che, successivamente al rilascio del certificato stesso, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dei soggetti attuatori, i quali richiedono il trattamento tributario previsto dal D.P.R. 29.9.1973 n.601 art.32 nonchè tutte le agevolazioni spettanti alle cooperative edilizie e di abitazione fra le quali quelle previste dall'art.66 comma 6 bis del D.L.30.8.1993 n.331 convertito con modificazioni nella Legge 29.10.1993 n.427.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, che viene da me letto ai comparenti i quali, da me interpellati, lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto sotto la mia direzione da persona di mia fiducia ed in parte manoscritto da me su ottantacinque pagine questa compresa di ventuno fogli protocollo, viene sottoscritto dai comparenti e da me



Notaio nei modi di legge, essendo le ore 11,20.

F.to Bruno Marino

F.to Claudio Colombini

F.to Romano Galloni

F.to Novello Federzoni

F.to Notaio Rita de Victoriis Medori
