



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

Prot. n. 18124

Li, 14 SET. 2007

Bando per l'assegnazione di un'area edificabile a Cooperative Edilizie di abitazione a mutualità prevalente o Consorzio fra Cooperative dello stesso tipo

Il Responsabile del Settore Tecnico – Area Urbanistica

RENDE NOTO

che in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 12/09/2007 è indetto il presente bando, riservato a Cooperative Edilizie di abitazione a mutualità prevalente o a Consorzio fra Cooperative dello stesso tipo, per l'assegnazione in proprietà di un'area comunale edificabile ai sensi dell'art. 35, comma 13 e seguenti della Legge 865/71 e successive modifiche e/o integrazioni. L'area sarà ceduta in proprietà alle condizioni contenute nell'allegato schema di convenzione (allegato 1).

Dati catastali dell'area:

Comune di Montegrotto Terme al Foglio 1, mappali n.:

100 (porzione)	mq	1.685
798	mq	2.170
962	mq	1.510
963	mq	335
964	mq	2.040
970	mq	250
972	mq	1.570
<u>1889</u>	<u>mq</u>	<u>440</u>
superficie totale	mq	10.000

Volume urbanistico massimo ammissibile mc 15.000.

Area così come rappresentata nell'allegato 2.

ART. 1

CORRISPETTIVO PER L'AREA

Il corrispettivo per l'area è pari a euro/mc. 176,40 (centosettasei/40) e così per totali euro 2.646.000,00 (duemilioneisecentoquarantaseimila/00) – (€17,40 x mc 15.000).

ART. 2

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'assegnatario dovrà a propria cura e spese provvedere alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'area concessa secondo gli indirizzi e le prescrizioni che verranno indicati dal Comune che curerà una progettazione unitaria dell'intero ambito, in cui è inserita l'area da assegnare. La realizzazione delle opere sarà posta a carico dell'assegnatario a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi di Legge. L'assegnatario godrà dell'esonero del contributo relativo al costo di costruzione trattandosi di edilizia convenzionata.

ART. 3

PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Allo scopo di garantire l'accesso alla casa da parte della popolazione residente e al fine di impedire lo spopolamento del territorio da parte delle fasce giovani e fasce più deboli (anziani, etc.), e per garantire lo scopo sociale volto a calmierare l'evoluzione dei prezzi di mercato, l'assegnatario acquirente si impegna a praticare prezzi di vendita inferiori ad almeno il 20% (venti per cento) dei prezzi medi di mercato della zona, sulla base degli elementi progettuali, delle caratteristiche costruttive e delle finiture dell'intervento, determinati da apposita commissione. Tale commissione sarà costituita da un rappresentante per ciascuna delle parti e presieduta da un esperto nominato di comune accordo o in difetto nominato dal Presidente del Tribunale di Padova.

I prezzi di vendita, comunque, non dovranno in ogni caso essere superiori a quelli determinati secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla L.R. 09/09/1999, n. 42, successivamente modificata dalla L.R. 10/08/06, n. 18, ai fini del convenzionamento.

ART. 4

REQUISITI DI AMMISSIBILITA'

1. iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
 2. iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie da almeno 5 anni (alla data di scadenza del bando) nel caso di Consorzio il requisito deve essere posseduto DA TUTTE le singole Cooperative Edilizie aderenti al Consorzio;
 3. iscrizione nel Registro Prefettizio delle Cooperative Edilizie (alla data di scadenza del bando);
 4. iscrizione nello Schedario Generale della Cooperazione (alla data di scadenza del bando);
 5. dichiarazione del legale rappresentante o in qualità di amministratore unico sulla base di un provvedimento del Consiglio di Amministrazione che la Cooperativa Edilizia o le singole Cooperative Edilizie aderenti al consorzio non si trova in stato di liquidazione, fallimento, concordato, né abbia presentato domanda di concordato;
 6. impegno a firma del legale rappresentante o in qualità di amministratore unico sulla base di un provvedimento del Consiglio di Amministrazione che il 100% dei soci assegnatari dell'intervento devono essere in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:
 - residenza nel Comune di Montegrotto Terme o nei Comuni limitrofi (situati immediatamente oltre i confini);
 - lavoratori che prestano la propria attività lavorativa principale nel Comune di Montegrotto Terme o nei Comuni limitrofi (situati immediatamente oltre i confini);
 - ex residenti che intendano rientrare nel Comune di origine, con impegno di trasferire la residenza entro un anno dal rogito di acquisto dell'alloggio;
 - figli di residenti che intendano rientrare nel Comune di origine, con impegno di trasferire la residenza entro un anno dal rogito di acquisto dell'alloggio;
 - dipendenti delle Forze Armate e Forze dell'Ordine ovunque prestino servizio nel territorio provinciale di Padova.
- Tale impegno dovrà valere per 180 giorni a decorrere dalla data di assegnazione dell'area.
7. impegno a firma del legale rappresentante o in qualità di amministratore unico o sulla base di un provvedimento del consiglio di amministrazione, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, affidando i lavori a Impresa con provata esperienza in lavori analoghi, opere che verranno scomutate dal contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria;
 8. impegno a firma del legale rappresentante o in qualità di amministratore unico o sulla base di un provvedimento del consiglio di amministrazione di accettare la determinazione del prezzo medio di cui all'art. 3 con le modalità indicate nello stesso;

9. impegno a firma del legale rappresentante o in qualità di amministratore unico o sulla base di un provvedimento del consiglio di amministrazione di seguire le linee guida dell'Amministrazione Com.le in merito alle scelte edilizio-urbanistiche che verranno indicate nel progetto dell'ambito unitario;
10. almeno 2 (due) referenze bancarie relative al Consorzio o Cooperativa Edilizia con sottoscrizione autenticata.

ART. 5

CRITERI DI PRIORITA' PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Dati gli obiettivi a valenza sociale percorsi dall'Amministrazione Comunale volti a garantire l'accesso alla casa alle giovani coppie, alle fasce deboli, i criteri di priorità proposti ricalcano tale intenti:

- 1) per costituzione in Consorzio di Cooperative edilizie a mutualità prevalente punti 5;
- 2) per anzianità di costituzione alla data di scadenza del bando del Consorzio fra cooperative o della singola Cooperativa:
 - a) da tre a cinque anni (solo in caso di Consorzio): punti 2;
 - b) da oltre cinque anni (Consorzi e singole Cooperative): punti 4;
 - c) da oltre venti anni (Consorzi e singole Cooperative): punti 6;
- 3) che abbia ottenuto aree, nel triennio per il Consorzio e nel quinquennio per la Cooperativa Edilizia, precedenti la pubblicazione del bando, per l'edificazione di :
 - a) fino a 50 alloggi: punti 2;
 - b) oltre 50 alloggi: punti 5;
- 4) soci residenti, ex residenti o con attività lavorativa nel territorio del Comune di Montegrotto Terme e Comuni limitrofi (situati immediatamente oltre i confini), regolarmente iscritti al libro soci (con quota di iscrizione versata tramite istituto bancario) nel momento della data di scadenza del bando, per ogni socio e per un massimo di 50 (cinquanta) soci: punti 5;
- 5) presenza nel nucleo familiare dei soci di una o più persone di età superiore ai 60 anni, per ogni nucleo: punti 1;
- 6) soci in situazione di disagio abitativo presente alla data di pubblicazione del bando (finita locazione, inquilino di alloggi ERP, almeno tre figli minori compresi i nati, o altre particolari situazioni con dichiarazione dei servizi sociali) o presenza nel nucleo familiare di un disabile, per ogni socio: punti 4;
- 7) coppie di soci di cui al punto 4) che abbiano contratto matrimonio da non oltre un anno dalla data di scadenza del bando o che si impegnino a contrarre matrimonio prima dell'assegnazione dell'alloggio, per ogni coppia: punti 3;
- 8) nucleo familiare dei soci di cui al punto 4) composto da cinque o più persone, per ogni nucleo: punti 3;
- 9) soci appartenenti alle Forze Armate e Forze dell'Ordine o altri corpi di P.S. che prestano servizio nel territorio della Provincia di Padova, per ogni socio: punti 4.

ART. 6

FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Il primo giorno utile lavorativo alla scadenza della ricezione delle domande di partecipazione al bando si riunirà la commissione, con il compito di redigere la graduatoria provvisoria.

La graduatoria definitiva sarà formata dalla Commissione in seduta pubblica entro 30 gg. dalla data in cui è stata redatta la graduatoria provvisoria. La data della seduta verrà resa pubblica con l'affissione di apposito avviso all'albo pretorio.

Sulla base della graduatoria di assegnazione provvisoria, il Presidente della Commissione effettuerà la verifica dell'effettiva sussistenza dei requisiti di ammissibilità e degli elementi che hanno comportato l'attribuzione del punteggio, la cui completa documentazione, anche relativamente agli eventuali soci, dovrà essere fornita, a pena di esclusione, entro 7 (sette) giorni dalla richiesta.

La graduatoria definitiva di assegnazione verrà pubblicata all'albo pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi e dell'avvenuta pubblicazione verrà data comunicazione a tutti i concorrenti.

Sulla base dello schema allegato al presente bando (allegato n. 1) la stipula della convenzione, da effettuare a mezzo notaio con spesa a carico dell'assegnatario, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune, pena la decadenza dell'assegnazione.

ART. 7

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'AREA

A pena di esclusione, le domande in bollo del valore vigente dovranno pervenire anche a mano all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Montegrotto Terme, entro e non oltre le ore 13,00 del 01/10/2007, in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura manuale, recante la seguente dicitura: **BANDO DI ASSEGNAZIONE AREE ZONA PIAZZA MERCATO.**

ART. 8

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La busta dovrà contenere la seguente documentazione:

1. domanda in bollo sottoscritta dal legale rappresentante;
2. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, con in calce dicitura antimafia, in corso di validità, da allegare in originale o copia conforme, in data non anteriore a tre mesi;
3. almeno 2 (due) referenze bancarie del Consorzio o Cooperativa Edilizia con sottoscrizione autenticata;
4. fotocopia del documento di riconoscimento dei Soci utile alla determinazione del punteggio di cui all'art. 5.

A discrezione delle Cooperative Edilizie, ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui all'art. 5, potrà in aggiunta essere allegata la documentazione in originale, o copia conforme.

Gli allegati richiamati nel presente bando sono depositati a disposizione presso il Settore Tecnico – Area Urbanistica del Comune di Montegrotto Terme.

Per ulteriori informazioni: Comune di Montegrotto Terme – Settore Tecnico – Area Urbanistica
Tel. 049 8928749/8928748.

P. Il Responsabile del Settore
F.to Arch Giuseppe Basso

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI UN'AREA COMUNALE
EDIFICABILE PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA CONVENZIONATA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ (_____)

in _____, Via _____

avanti a me dott. _____ Notaio in _____ ed iscritto al Collegio Notarile di _____, senza l'assistenza dei testimoni, ai quali comparenti di comune accordo tra loro e con il mio consenso hanno rinunciato,

sono pervenuti:

- _____, nato a _____, domiciliato per la carica come in appresso, il quale interviene nel presente atto nella qualità di _____ del Comune di Montegrotto Terme con sede in Montegrotto Terme, Piazza Roma, n. 1, codice fiscale 80009590284 e come tale in rappresentanza del Comune medesimo ai sensi dell'art. 107 del D.L. 18/08/2000, n. 267 e sulla base della delibera di Giunta C.le n. ___ del _____ che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "____", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti;

- _____, nato a _____, residente a _____, Via _____, (_____), che interviene nel presente atto nella sua qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società Cooperativa / Consorzio di Cooperative, con sede in _____, Via _____, Codice Fiscale n. _____ e numero di iscrizione presso _____, che agisce nel presente atto in esecuzione della _____, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "____", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

- Con delibera del Consiglio Comunale n. ___ del _____ è stata individuata porzione di un'area edificabile sita in Piazza Mercato di proprietà Comunale per l'esecuzione di edilizia convenzionata, facente parte di un più ampio ambito territoriale destinato dal P.R.G. comunale vigente a zona residenziale di espansione Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) C2/3, così come rappresentata nel grafico planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "____";

- con la precitata deliberazione consiliare n. ___ del _____ è stato approvato il bando pubblico per l'assegnazione della suddetta area edificabile a Cooperative Edilizie di abitazione a mutualità prevalente o Consorzi di Cooperative dello stesso tipo;

- come risulta dalla determinazione del responsabile del Servizio _____ n. ____ del _____ è risultata aggiudicataria dell'assegnazione dell'area la Cooperativa / Consorzio fra Cooperative _____;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n ____ del _____ è stato approvato il Piano Urbanistico Unitario "Guida", redatto dal Comune, al quale l'assegnatario doveva uniformarsi per la predisposizione a propria cura e spese del piano attuativo dell'area oggetto di edilizia convenzionata;
- con la precitata deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è anche stato approvato lo stralcio del piano attuativo relativo all'ambito delle aree assegnate in proprietà a seguito del bando pubblico sopraccitato;
- l'assegnataria ha prodotto in data _____ prot. n. _____ una proposta del progetto per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata da eseguirsi all'interno dell'ambito di sua competenza, nel rispetto del Piano Urbanistico Attuativo approvato con la precitata deliberazione consiliare n. ____ del _____;
- per la realizzazione del complesso urbanistico ed edilizio come sopra citato, l'assegnatario intende assumere gli impegni di cui alla presente convenzione, impegnandosi inoltre a rispettare:
 - i contratti nazionali di lavoro nella loro interezza;
 - gli accordi integrativi territoriali e aziendali ove previsti con particolare riferimento all'obbligo di iscrizione alla Cassa Edile dell'impresa che eseguirà gli interventi;
 - gli adempimenti di legge (contributi previdenziali e fiscali, rispetto delle norme antinfortunistiche e di prevenzione);
- viste le leggi 865/71 e successive modiche ed integrazioni, 72/92, 662/96, 136/99 e la L.R. 09/09/1999, n. 42 modificata dalla L.R. 10/08/2006, n. 18, le quali stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;
- con la produzione del progetto di cui sopra l'assegnataria intende anche di avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire, commisurata al costo di costruzione, nonché di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata all'incidenza delle spese tabellari di urbanizzazione primaria, dichiarandosi disponibile ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione a propria cura e spese, intendendosi che viene fatto salvo il pagamento a favore del Comune della eventuale differenza tra l'importo minimo stabilito dalle tabelle comunali per la zona in cui si realizza la costruzione e il costo delle opere, e

intendendosi altresì che nessun conguaglio è dovuto all'assegnatario nel caso in cui il costo delle opere risultasse superiore al valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria; tutto ciò premesso, ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti mi chiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il Comune di Montegrotto Terme trasferisce alla Cooperativa / Consorzio di Cooperative _____ di seguito denominata "assegnataria" che come sopra rappresentata accetta e acquista, la piena proprietà delle aree così censite:

N.C.T. di Padova – Comune di Montegrotto Terme

Foglio 1, mappali nn.:

100 (porzione)	ha	00.16.85
798	ha	00.21.70
962	ha	00.15.10
963	ha	00.03.35
964	ha	00.20.40
970	ha	00.02.50
972	ha	00.15.70
<u>1889</u>	<u>ha</u>	<u>00.04.40</u>
totali	ha	01.00.00

confina a Sud con proprietà Comunale, a Nord con _____, a Est con _____ e a Ovest con _____.

Il diritto di proprietà viene trasferito nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e dalla normativa in materia di edilizia convenzionata.

Il possesso delle aree decorre da _____.

ART. 2

CORRISPETTIVO

Il corrispettivo convenuto tra le parti come dalle stesse dichiarato, è di euro 2.646.000,00 (duemilioneisecentoquarantaseimila/00) – pari ad euro 176,40/mc per complessivi 15.000 mc – somma che il Comune di Montegrotto dichiara prima d'ora ricevuta dalla assegnataria parte acquirente con quietanza della Tesoreria Com.le n. _____ del _____, alla quale, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 3

PRESCRIZIONI E MODALITÀ DI CARATTERE GENERALE E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Il diritto di proprietà per costruire sull'area edifici residenziali convenzionati e relativi servizi e opere è conferito in conformità al piano urbanistico approvato con la precitata delibera consiliare n. ____ del ____ di approvazione dello stesso e in conformità al proposto progetto dei fabbricati, prodotto dalla assegnataria in data _____ prot. _____, il quale ha ottenuto il parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Com.le e da parte dell'Amministrazione Comunale, in merito alle caratteristiche tecniche-tipologiche e architettoniche e in merito alle normative urbanistiche ed edilizie.

In particolare l'assegnataria – acquirente ha il diritto di realizzare una cubatura urbanistica massima fissata in 15.000 mc e si impegna di utilizzare la volumetria consentita.

Le costruzioni degli alloggi hanno caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dalla allegata relazione tecnica sub “____”, così come individuate anche nel progetto sopraccitato per cui è richiesto il permesso di costruire.

Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti (piani urbanistici attuativi); in particolare l'assegnatario si impegna a destinare le erigende costruzioni ad alloggi abitativi. Gli alloggi devono essere compresi tra le classi dalla prima alla ottava previste dall'art. 8 del D.M. LL.PP. 10/05/1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici e, pertanto, non avere le caratteristiche di abitazioni di lusso.

ART. 4

ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

RILASCIO PERMESSI PER LE COSTRUZIONI E COLLAUDO

L'assegnataria si impegna a realizzare direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria il cui scomputo del contributo tabellare afferente gli oneri di urbanizzazione avverrà nei modi indicati nelle premesse.

Il rilascio del permesso di costruire degli edifici potrà avvenire ad avvenuta esecuzione delle principali opere di urbanizzazione, comprensive di impianti tecnologici a rete (gas, enel, acquedotto, fognatura bianca e nera) comprendente, pertanto, i sottoservizi.

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovranno iniziare entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire relativo agli stessi, ed essere ultimati entro tre anni, salvo motivate proroghe concesse, dal loro inizio che verrà verbalizzato in contraddittorio tra l'assegnatario e il Comune.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità al progetto approvato con i suoi allegati e l'importo delle opere garantito a mezzo di fideiussione, rilasciata da idoneo istituto bancario o assicurativo, predisposta nei modi previsti dalla legge in materia di opere pubbliche.

Tutte le opere verranno sottoposte a collaudo in corso d'opera e definitivo, facendo ricorso all'Ufficio Tecnico Com.le ovvero a mezzo di collaudatori esterni regolarmente iscritti all'apposito Albo regionale. In quest'ultimo caso la nomina sarà di competenza comunale, mentre le spese saranno poste a carico dell'assegnatario.

Le agibilità delle costruzioni o dei singoli alloggi potranno essere rilasciate ad ultimazione delle opere di urbanizzazione, rese funzionali; si potrà procedere anche a rilasciare agibilità parziali a condizione che siano completate funzionalmente le opere di urbanizzazione afferenti ai fabbricati da occupare.

In corso dei lavori delle opere di urbanizzazione, potrà essere ridotto l'importo a garanzia delle stesse, previo verbale di accettazione da parte del collaudatore e del Comune, trattenendo, comunque a garanzia delle somme vincolate pari al 10% delle stesse fino al collaudo definitivo dell'intera zona.

Tutti i collaudi dovranno avvenire non prima di 30 (trenta) giorni dall'ultimazione delle opere parziali o totali, su richiesta dell'assegnataria alla quale deve essere unito il certificato di ultimazione. Il collaudo dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dallo scadere del termine di 30 giorni sopraccitato.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere affidate dall'assegnataria a impresa di comprovata esperienza di lavori analoghi nei limiti di importo e modalità previsti nel comma 8 dell'art. 122 del D.lgs 12/04/2006, n. 163 e sue successive modifiche ed integrazioni.

A conclusione dei lavori di urbanizzazione eseguiti dalla assegnataria, le relative opere verranno trasferite al Comune a seguito di collaudo favorevole.

ART. 5

IMPEGNI DELL'ASSEGNATARIA ACQUIRENTE

L'assegnataria si impegna:

- a non sostituire, a pena di decadenza, con nuovi soci più del 50% (cinquanta per cento) di quelli indicati al momento del bando, salvo gravi e giustificati motivi intervenuti successivamente alla scadenza del bando, quali a mero titolo esemplificativo, il trasferimento per motivi di lavoro, la perdita sopravvenuta dei requisiti soggettivi, ecc., in presenza dei quali la percentuale non può essere superiore al 60% (sessanta per cento);
- a sostituire, a pena di decadenza (nel limite massimo previsto al punto precedente) ogni socio che al momento del bando era in possesso dei requisiti comportanti l'attribuzione alla cooperativa di punteggio per l'assegnazione, con altri soci in possesso dei medesimi requisiti, oppure in possesso dei requisiti per cui sia previsto almeno identico punteggio.

ART. 6

REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi che l'assegnatario costruirà potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti aventi i seguenti requisiti:

- reddito complessivo lordo del nucleo familiare non superiore ad euro 55.000,00 (cinquantacinquemilavirgolazerozero) calcolato con le modalità di cui all'art. 21 della Legge 457/78;
- nessun componente del nucleo familiare deve essere proprietario o usufruttuario di un altro alloggio, adeguato al nucleo familiare, nel Comune di Montegrotto o Comuni limitrofi (situati immediatamente oltre i confini);

nonché almeno uno degli altri requisiti di ammissibilità di cui al punto 6. art. 4 del bando.

I requisiti devono essere posseduti dagli acquirenti all'atto del preliminare di compravendita o della stipula del contratto definitivo.

Per alloggio adeguato al nucleo familiare si intende quello composto da un numero di vani, esclusi gli accessori e la cucina se inferiore a mq 14 (quattordici), pari a quello dei componenti del nucleo familiare e, comunque, non inferiore a due vani.

Per nucleo familiare, ai fini della determinazione del reddito si intende:

- quello composto dal richiedente, dal coniuge, e dai figli legittimamente naturali, riconosciuti o adottivi con lui conviventi;
- quello composto dal richiedente e i genitori con lui conviventi.

I richiedenti che intendono costituire un nuovo nucleo familiare (in coppia o singolo) e lo dichiarano con apposito atto sostitutivo di notorietà, vengono considerati non facenti parte del nucleo familiare d'origine.

ART. 7

PREZZO DI PRIMA CESSIONE

Allo scopo di garantire l'accesso alla casa da parte della popolazione residente e al fine di impedire lo spopolamento del territorio da parte delle fasce giovani e fasce più deboli (anziani, etc.), e per garantire lo scopo sociale volto a calmierare l'evoluzione dei prezzi di mercato, l'assegnatario acquirente si impegna a praticare prezzi di vendita inferiori ad almeno il 20% (venti per cento) dei prezzi medi di mercato della zona, sulla base degli elementi progettuali, delle caratteristiche costruttive e delle finiture dell'intervento, determinati da apposita commissione prima dell'assegnazione al socio. Tale commissione sarà costituita da un rappresentante per ciascuna delle parti e presieduta da un esperto nominato di comune accordo o in difetto nominato dal Presidente del Tribunale di Padova.

I prezzi non dovranno in ogni caso essere superiori a quelli determinati secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla L.R. 09/09/1999, n. 42, successivamente modificata dalla L.R. 10/08/06, n. 18.

Potranno essere richieste da parte degli acquirenti/assegnatari varianti delle opere di finitura degli alloggi che non pregiudichino gli interessi comuni e che siano anticipatamente concordate; in tale caso il corrispettivo versato dovrà essere fatturato e concorrerà ad aumentare il prezzo di cessione.

In una tabella che l'assegnatario acquirente dell'area presenterà al Comune prima della stipula dei preliminari saranno fissati i prezzi base dei singoli alloggi alla data del rilascio del permesso di costruire degli edifici tenuto conto delle caratteristiche degli alloggi medesime della loro posizione nel contesto degli edifici, quali il piano, gli affacci, l'esposizione e la proprietà di eventuali aree scoperte; potrà essere prevista una variazione percentuale in più o in meno, fermo restando che il totale dei prezzi base dei singoli alloggi non dovrà superare quello risultante applicando il prezzo medio di cui al precedente 1° comma.

Analoga tabella riportante le superfici definitive degli alloggi sarà presentata prima della stipula dei contratti definitivi.

Saranno inoltre a carico degli acquirenti degli alloggi le spese notarili ed amministrative relative al contratto di mutuo, oltre alle spese notarili del contratto di cessione dell'alloggio e alle spese di accatastamento.

ART. 8

TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi non potranno essere alienati per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data dell'acquisto, salvo giustificati e gravi motivi da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste.

In tale periodo l'alloggio potrà essere alienato esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti indicati all'art. 6 al prezzo che sarà fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale aggiornato, in base agli indici ISTAT calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno dei prezzi al consumo, il prezzo di acquisto dell'alloggio maggiorato delle spese incrementative riferite all'immobile.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse. Nel caso di cessione di alloggi ad un prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente comma, sarà inoltre applicata a carico dell'alienante una penale pari a dieci volte la differenza tra i due prezzi.

Decorsi 5 (cinque) anni dalla data del primo acquisto, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune della somma prevista dalla disciplina per lo svincolo (nazionale e/o comunale) in essere al momento della domanda. Tale somma sarà determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale e all'atto del pagamento sarà rilasciata una dichiarazione che attesta la liberazione dai vincoli.

Fino a che non sia stato effettuato il pagamento della somma sopraindicata, tutti gli atti di vendita o di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegare copie delle dichiarazioni e delle documentazioni prodotte dagli acquirenti e conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

ART. 9

LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui all'art. 8, comma 4, gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti indicati all'art. 6 e il canone sarà pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice ISTAT di cui al precedente art. 8 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Nel caso di locazione degli alloggi ad un canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente comma, sarà applicata a carico del locatore una penale pari a venti volte la differenza tra i due canoni, fermo restando l'obbligo della restituzione di quanto versato in eccedenza.

ART. 10

DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL COMUNE

Fino a che non sia stata pagata la somma di cui all'art. 8 comma 4, il Comune, in caso di alienazione dell'alloggio, potrà esercitare il diritto di prelazione.

A pena di decadenza, il Comune dovrà comunicare al venditore l'intenzione di esercitare tale diritto entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione a rivendere o di determinazione del prezzo di vendita.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti e ceduti dall'assegnatario dell'area ai propri soci.

ART. 11

SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza totale o parziale della concessione, con conseguente totale o parziale estinzione del diritto di proprietà nei seguenti casi:

- cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata
- sostituzione di oltre il 60% (sessanta per cento) dei soci assegnatari indicati al momento del bando;
- sostituzione dei soci che al momento del bando erano in possesso dei requisiti comportanti l'attribuzione alla cooperativa di punteggio per l'assegnazione con altri privi di requisiti per cui sia previsto almeno identico punteggio;
- cessione in proprietà o locazione di tutti o parte degli alloggi costruiti a soggetti non aventi i requisiti, la decadenza in questo caso riguarderà gli alloggi irregolarmente ceduti;
- cessione dell'alloggio nei 5 (cinque) anni dal primo acquisto senza la prescritta autorizzazione a soggetti non aventi i requisiti.

La pronuncia di decadenza della concessione sarà preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, con contemporanea prefissione di un termine entro il quale il concessionario può presentare le proprie osservazioni.

Pronunciata la decadenza, il Comune tratterà a titolo di penale il 20% (venti per cento) della somma da restituire che sarà pari:

- in caso di area non edificata, al corrispettivo della presente vendita;
- in caso di area parzialmente o totalmente edificata o di alloggi ultimati, al valore determinato da una commissione composta da 3 (tre) tecnici, uno nominato dall'Amministrazione, uno dal Concessionario ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale.

Le spese di valutazione dell'indennizzo da corrispondere nonché tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempienti.

Qualora per effetto della pronuncia della decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà insorgesse per il Comune, ai sensi dell'art. 37 della Legge 865/71, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui contratti dal concessionario, o successivo proprietario, il corrispettivo come sopra determinato, verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo maggiori danni.

Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da oneri di natura reale. La detrazione sarà correlata al peso dell'onere.

Il Comune concedente dichiara comunque e riconosce fin d'ora che in tutti i casi di decadenza della concessione, la stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito ipotecario che l'Istituto mutuante abbia concesso a favore dell'immobile oggetto del presente atto ed alle eventuali costruzioni. Pertanto l'Istituto potrà far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla Legge anche nei confronti del Comune.

Il concessionario a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ha prodotto polizza fidejussoria n. _____ del _____ da parte della _____ a favore del Comune dell'importo di euro _____ (_____) relativo al valore dell'area e del costo di realizzazione degli edifici come determinato nei precedenti articoli.

ART. 12

FORO COMPETENTE

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione su questioni oggetto di giurisdizione dell'autorità giudiziaria ordinaria sono di competenza esclusiva del Foro di Padova.

ART. 13

ADEGUAMENTO DELLE CLAUSOLE

Le parti si riservano di adeguare, in comune accordo, le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche della vigente normativa.

ART. 14

SPESE

Spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico dell'assegnatario acquirente, che chiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge 865/81 e successive modificazioni e precisamente chiede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32 D.P.R. 29.9.1973 n. 601.

ART. 15

IPOTECA LEGALE

I Comune rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo anche in ordine al reimpiego del corrispettivo.

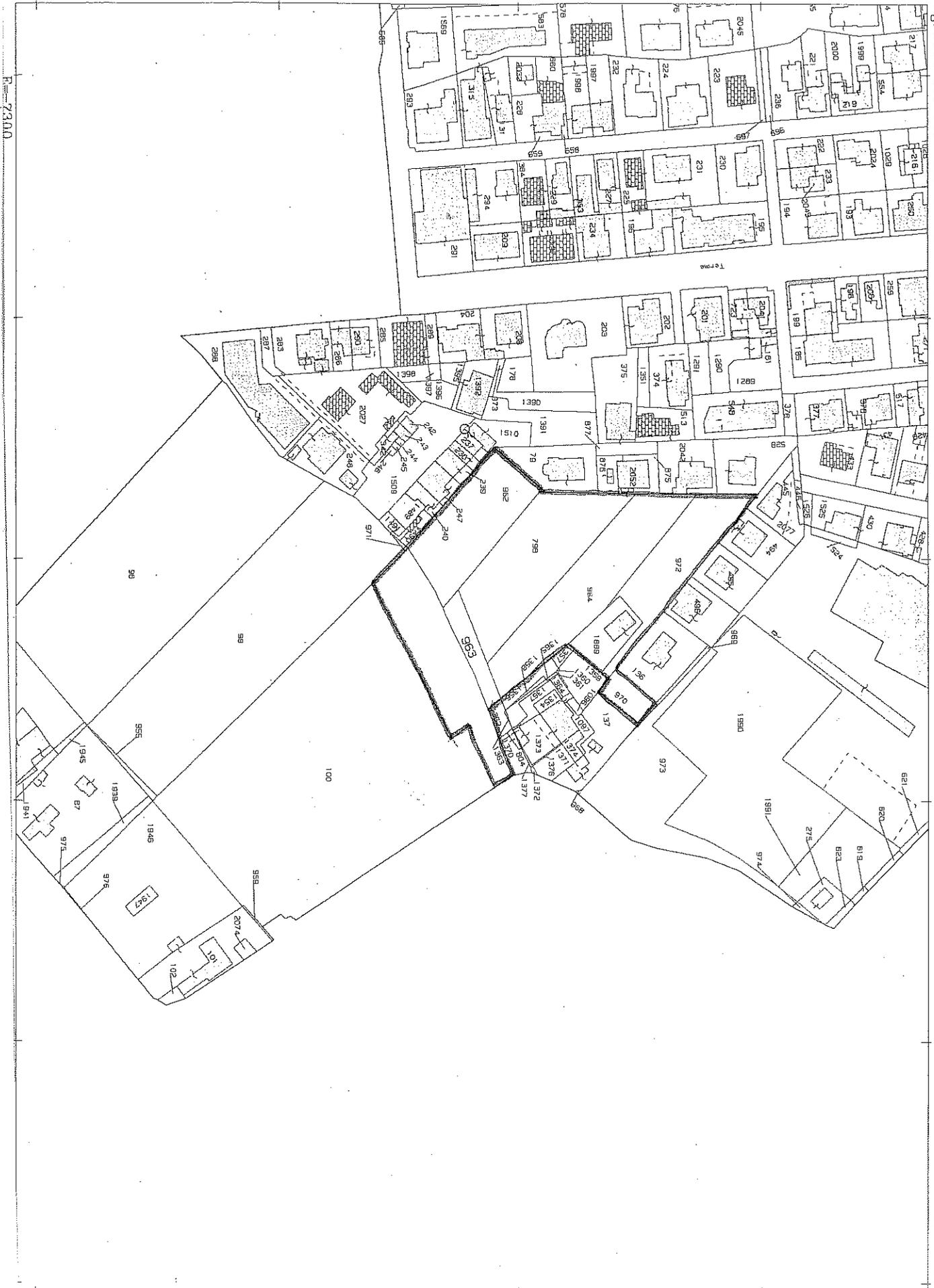
ART. 16

DURATA

La presente convezione ha validità per 10 (dieci) anni.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 II° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 il Signor _____, quale rappresentante del Comune di Montegrotto Terme, mi presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montegrotto Terme in data _____ n. ____ prot. e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "___", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti.



Agenzia del Territorio - Ufficio di PADOVA - Direttore: DOTT. ENRICO SILVESTRI

Per VISURA