

COMUNE DI CORRIANO

PROVINCIA DI FORLÌ

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE EDIFICABILI INCLUSE NEI P.E.E.P.

L'anno millenovecento Ottantatré addì 27 (age. 21/10) del mese di Ottobre alle ore 20,30 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, a seguito di appositi avvisi, si è riunito il

CONSIGLIO COMUNALE.

Fatto l'appello nominale, risultano:

Assenti	Presenti	Assenti	Presenti
	1	1	9
	2	2	10
	3	3	11
	4	4	12
	5	5	13
	6	6	14
	7	7	15
	8	8	16
2			17
			18

SANTOLINI Vincenzo

GNOLI Luigi

LEURINI Alessandro

MALTONI Melella

MAZZA Luigi

MONTANARI Giuseppe

PIERINI Sergio

ROSSI Paolo

VANUCCI Agostino

GAMBUTI Alfio

GIOVAGNOLI Primo

BALDISERRA Gino

BULDRINI Michele

BIGUCCI Amedeo

CURPOLI Guido

DI GIOVANNA Francesco

FABBRI Luigi

GABRIELLI Vittorio

GASPARI Sergio

GEMINIANI Gianfranco

Assiste la seduta il sottoscritto Segretario Sig. Dr. Giovanna Egidi

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la prima

Il Sig. Sergio Pierini - Sindaco assume la presidenza ed apre la seduta che è

dichiarato pubblica

Leurini Alessandro e Gnoli Luigi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Sulla relazione del Sindaco;

- Presa visione del vigente regolamento ~~XXXX~~ per la cessione delle aree

edificabili incluse nei piani per l'edilizia economica e popolare, nonché

dei relativi schemi di convenzione approvati con deliberazione consigliata-

re n. 47 del 21/4/78 (Visto C.R.C. di Rimini n. 8531 del 8/6/78 e modifi-

ficati con delibera consigliata n. 64 del 30/4/82 (Visto C.R.C. di Rimini

n. 10651 del 15/6/82);

-Riscossa La necessità di adottare un nuovo regolamento da cessione del-

le aree P.E.E.P. previa abrogazione di quello vigente, allo scopo di dota-

re l'Amministrazione di uno strumento normativo più efficiente ed adeguato alla normativa nazionale e regionale nel frattempo intervenuta; - Dato lettura dello schema del nuovo regolamento predisposto dal competente ufficio tecnico con allegati e relativi schemi di convenzione; Vita la Legge 167/62 e successive modificazioni nonché la Legge 22/10/71 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni;

D E L I B E R A

- Di abrogare il vigente regolamento per la cessione delle aree edificabili con annessi allegati; - Di approvare in ~~misura~~ sostituzione l'allegato regolamento di cessione delle aree PRP, composto da n° 24 articoli, con annessi allegati e (B), legati schemi di convenzione, contrassegnati con le lettere (B) e (C), per la cessione delle aree in diritto di proprietà ed in diritto di superficie;

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

INCLUSE NEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E

POPOLARE - P.E.E.P. -

Art. 1 - Scopo del presente regolamento è quello di disciplinare la procedura da eseguire per l'assegnazione di aree edificabili comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare, previsti nel territorio comunale.

Art. 2 - Le aree edificabili comprese nel P.E.E.P. saranno assegnate ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, n. 865 del 22 ottobre 1971, e n. 457 del 5 agosto 1973.

Art. 3 - Il comune di Coriano assegna le aree P.E.E.P. ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/71 n. 865, in proprietà per una quota non inferiore al 20% e non superiore al 40% in terreni volumetrici, e in diritto di superficie per la restante parte. La costituzione del diritto di superficie a favore dei soggetti beneficiari avrà la durata di 99 anni rinnovabili e sarà regolata dall'art. 35 della Legge n. 865 e dalle norme del presente regolamento.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato. Gli atti pubblici di cessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà a favore dei soggetti beneficiari, saranno redatti in conformità agli schemi allegati al presente regolamento, contraddistinti con le lettere A e B, che formano parte integrante del medesimo. Alla scadenza, la concessione del diritto di superficie potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di 99 anni. In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo per il rinnovo delle eventuali urbanizzazioni eseguite dal Comune, che non dovrà comunque superare il prezzo di esproprio dell'area rivalutata secondo la normativa vigente al momento.

Art. 4 - È istituita un'apposita commissione consultiva con il compito di esaminare le domande di assegnazione delle aree e su queste esprimere un parere e una proposta di assegnazione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.

La commissione ha come presidente l'assessore all'edilizia e come membri effettivi due consiglieri comunali della maggioranza e due della minoranza. Partecipano alle sedute della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante per ognuna delle tre centrali cooperative (Lega Nazionale, Unione Cooperative, A.G.C.I.), un rappresentante dell'I.A.C.P. di Forlì, dell'associazione industriali, del S.U.M.I.A., della Federazione sindacale unitaria e il presidente del consiglio di quartiere in cui ricade il P.E.R.P.

Art. 5- Il bando per l'assegnazione delle aree dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale. Nel bando saranno indicati tutti gli elementi utili alla individuazione della consistenza del lotto e più precisamente:
- il numero del lotto suddivisi per tipo di assegnazione, in proprietà o in diritto di superficie.
- l'indirizzo costruttiva.
- superficie del lotto.
- prezzo di cessione del terreno

Art. 6- Il bando dovrà rimanere aperto almeno 30 giorni consecutivi a decorrere dalla data della pubblicazione sull'albo pre-torlo del Comune. Contemporaneamente sarà affisso su pubblico manifesto e durante il periodo di pubblicazione, saranno depositati presso l'ufficio urbanistica del Comune tutti i relativi atti tecnici e amministrativi.

Art. 7- Le assegnazione delle aree verranno effettuate secondo il seguente ordine di priorità;

- 1) Proprietari delle aree espropriate, aventi i requisiti previsti dalle disposizioni vigenti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, in ragione di un alloggio per ogni nucleo familiare.
- 2) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare.
- 3) Cooperative edificatrici in possesso di finanziamenti agevolati.

- 4) Cooperative di produzione e lavoro in possesso del finanziamenti agevolati previsti dalle vigenti disposizioni sulla edilizia economica e popolare e loro consorzi.
- 5) Imprese di costruzione in possesso del finanziamenti agevolati previsti dalle disposizioni di cui sopra.
- 6) Cooperative edilizie a proprietà indivisa.
- 7) Cooperative edilizie a proprietà divisa.
- 8) Cooperative di produzione e lavoro, e loro consorzi o imprese di costruzione, non in possesso del finanziamenti agevolati, che intendano realizzare alloggi da cedere in proprietà o da dare in locazione alle condizioni previste nel regolamento.

9) Gruppi di cittadini, aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, associati per la realizzazione di edifici unitari in ragione di un alloggio per ogni nucleo familiare da abitare personalmente.

Art. 8- Valgono come criteri di priorità nelle assegnazioni l'ordine di elencazione previsto nell'art. precedente. All'inter-

no delle singole categorie hanno priorità i soggetti che costituiscono alloggi da dare in locazione.

I consorzi avranno priorità rispetto alle imprese private o cooperative edilizie corrispondenti. I soggetti che documentano di aver ottenuto l'assegnazione di finanziamenti assistiti del contributo dello stato o di altri enti pubblici, avranno precedenza nell'ordine delle assegnazioni.

A parità di punteggio all'interno della stessa categoria sarà data la precedenza ai residenti nel comune di Coriano da almeno 10 anni dalla data di pubblicazione del Bando. Sono equiparati ai residenti, coloro che pur abitando fuori comune, svolgono attività lavorativa da almeno 12 mesi nell'ambito del territorio Comunale.

Art. 5- L'assegnazione delle aree in diritto di superficie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione II° previste nel piano di zona, sarà così regolamentata.

1) per enti pubblici e religiosi a tempo indeterminato e a titolo gratuito.
2) per altri enti, società o privati che intendano costruire impianti e attrezzature che producono reddito di lavoro, la durata non sarà superiore ad anni 99.
La durata delle assegnazioni e tutte le particolari condizioni saranno definite caso per caso in considerazione delle caratteristiche degli interventi.

Art. 10- Le cooperative avranno il diritto all'assegnazione delle aree qualora siano rette e disciplinate dai principi della mutualità senza fini di speculazione privata o di lucro. I soci delle cooperative ai quali sono destinati gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni sin dal momento della domanda di assegnazione. A tale scopo all'atto della domanda di assegnazione delle aree cooperative dovranno presentare i seguenti documenti:
1) atto costitutivo
2) statuto

3) estratto del libro dei soci aggiornato alla data delle richieste
4) dichiarazione sottoscritta dal presidente nella quale risulti che gli alloggi da edificare saranno assegnati ai soci della cooperativa aventi i requisiti di legge.

Art. 11+ Le imprese private e le cooperative di produzione e lavoro dovranno documentare l'iscrizione all'albo Nazionale delle imprese costruttrici.

Art. 12- I singoli privati, riuniti in gruppo, dovranno documentare il possesso dei requisiti previsti dalle vigenti leggi sull'edilizia economica e popolare. Per ciascun richiedente dovranno essere allegati alla domanda i seguenti documenti:

1) certificato di residenza.

2) stato di famiglia.

3) certificato dell'ufficio distrettuale delle imposte dirette da cui risulti il reddito complessivo dell'intero nucleo familiare.

4) dichiarazione personale, sostitutiva dell'atto di notorietà, da cui risulti che il richiedente non ha ottenuto a qualunque titolo nessun alloggio costruito con il contributo dello stato e di non essere proprietario nel territorio comunale di altro alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Per il concetto s'intende l'alloggio avente le caratteristiche di cui all'art. 2 del D.P.R. 30/12/72 n. 1035.

Art. 13- Le assegnazioni deliberate dal consiglio Comunale dovranno essere comunicate ai soggetti interessati con lettera raccomandata e si riterranno efficaci per un periodo di TRE mesi dalla comunicazione. Entro tale periodo è salva la possibilità del Comune di concedere prerogative per ulteriori tre mesi, le assegnazioni dovranno essere perfezionate con la stipula dell'apposita convenzione. Decorso inutilmente tale termine, o il termine come sopra prorogato per fatto imputabile all'assegnatario, l'assegnazione si s'intenderà decaduta senza che l'assegnatario possa vantare diritto alcuno nei confronti del Comune.

Art. 14- Il corrispettivo della cessione delle aree verrà determinato con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base del costo di acquisizione delle aree, soggette al coefficiente di incidenza di 1,3 per quelle cedute in proprietà, maggiorato del costo delle opere di urbanizzazione primaria e preventivo o consumativo se già realizzate. Il corrispettivo di cui al precedente comma sarà determinato in ragione della superficie fondiaria ceduta per il costo del terreno e in ragione della S.U.A. edificabile per il costo delle opere di urbanizzazione secondaria verrà corrisposto all'atto del rilascio della concessione edilizia sulla base delle tabelle parametriche vigenti.

Nel caso le opere di urbanizzazione primaria vengano realizzate a cura dei soggetti assegnatari, verrà stipulata apposita convenzione nella quale saranno previste le garanzie finanziarie, gli

elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al comune.

Art. 15- La sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici è a carico del concessionario. L'uso di detti spazi compresi i porticati, i passi carrabili e quant'altro dovrà essere comune e conforme alla normativa del piano di zona. La sistemazione di dette aree sarà autorizzata dal Comune e sarà eseguita entro il termine stabilito dal medesimo. La cessione a terzi del diritto di superficie delle aree inedificate a parzialmente edificate è vietata.

Art. 16- I frazionamenti catastali sono a carico delle ditte assegnatarie, come pure le spese di registrazione, trascrizione ed ogni altro inerente e conseguente.

Art. 17- Il pagamento dei corrispettivi di cui all'art. 14 dovrà essere effettuato quanto al 30% del totale entro il termine di cui al 1° comma dell'art. 13 mentre il saldo verrà versato alla stipula dell'atto pubblico di cessione. Per le cooperative a proprietà indivisa potrà essere concessa una dilazione non superiore a tre anni dietro corresponsione dell'interessato al tasso legale.

Art. 18- Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi devono essere conformi a quelle previste dal piano di zona ed alle vigenti disposizioni di legge in materia di edilizia economica e popolare. In particolare la superficie massima delle nuove abitazioni, misurata al netto dei muri perimetrali, non potrà superare 95 mq. oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina. Le superfici nette non residenziali (Smr) dovranno essere contenute nel loro complesso entro il 45% della superficie utile abitabile. Sono considerate superfici non residenziali quelle relative a: androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi, cantine, soffitte, volani tecnici, scale, centrali termiche, ed altri locali a servizio della residenza.

Art. 18 Gli alloggi realizzati su aree P.R.E.P. assegnate in diritto di superficie possono essere venduti ad un prezzo non superiore al valore iniziale dell'alloggio rivalutato secondo l'ultimo indice ISIAF e determinato sulla base del costo di costruzione presunto dal capitolato d'appalto, maggiorato del costo dell'area, delle urbanizzazioni primarie e secondarie, degli oneri fiscali e contrattuali. Tale valore iniziale può essere rivalutato, in sede di prima vendita per un coefficiente da 0,05 a 0,10 per oneri di prefinanziamento, spese promozionali e generali.

Il valore iniziale dell'alloggio dovrà essere determinato, secondo i criteri sopra descritti, fra Comune e Concessionario all'atto del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

Il valore dell'alloggio dovrà essere nuovamente determinato in corrispondenza ad interventi di ristrutturazione e restauro e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata sull'età dell'edificio;

- da 5 a 10 anni	5%
- da 10 a 20 anni	10%
- da 20 a 30 anni	20%
- oltre 30 anni fino al 30%	

Art. 19 - Gli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di locazione possono essere dati in locazione ad un canone determinato in base ai sensi dell'art. 12 e seg. della legge 27.7.78. n. 392. Le relative spese condominiali dovranno essere documentate e sottoposte al controllo dei locatari. La revisione del canone di locazione sarà consentita con frequenza non inferiore al biennio in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo il rilascio della licenza di abitabilità.

Art. 20 - Le imprese di costruzione, le cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi saranno tenute a concedere in locazione al Comune per un periodo di quattro anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, il 10% degli alloggi realizzati. Il rapporto locativo sarà regolato ai sensi della legge 392/78 con espressa facoltà di sublocazione. Il comune sarà tenuto ad esercitare il diritto di cui sopra con richiesta scritta, prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Art. 21 - I lavori di costruzione degli edifici dovranno avvenire secondo i termini seguenti;

1) ritiro della concessione edilizia entro dodici mesi dalla stipula della convenzione.

2) inizio ed ultimazione dei lavori nei termini fissati nella concessione edilizia.

Art. 22 - L'inservanza da parte del concessionario, del divieto di cedere a terzi il diritto di superficie relativo all'area non edificata o parzialmente edificata, il mancato rispetto dei termini di pagamento del corrispettivo, dei termini iniziali o finali dei lavori o commorati, comportano la decadenza della concessione o comunque prorogati, ed il diritto del Comune di trattenerne il 10% del corrispettivo, salvi i maggiori danni.

Comportano parimenti la decadenza della concessione;

1) Il mancato possesso dei requisiti di legge da parte dei soci delle cooperative, dei privati acquirenti da soggetti conven-

zionati
2) vendite o locazione di alloggi a prezzo superiore a quello c

convenzionato, limitatamente alla parte indebita.

Art. 23- Nel caso di risoluzione dei contratti in presenza di
opere già realizzate, tali opere saranno indennizzate dal Comune
al concessionario od acquirente decaduto, sulla base di una sti-
ma peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati;
il Comune, dal soggetto decaduto e dal soggetto subentrante, al
momento in cui si rinnova a favore di un terzo la convenzione.
L'indennità saranno detratte le spese accorrenti per la sti-
mi peritale.

Art. 24- E' abrogato il regolamento di cessione delle aree
F.B.E.I. adottato con delibera consiliare n° 47 del 30/4/62,
contenuto senza rilievo il n°

..... a Ovest.....
..... a Est.....
..... Confinante a Nord

..... superficie di mq..... e s. utile - edificabile di mq.....
Forli come segue: foglio mappale..... avente
Coriano Via distinto al catasto di
che acquista, un appezzamento di terreno fabbricabile posto in
vende al sig. (o alla Soc. Coop.).....
1. Il Comune di CORIANO in persona di

S I C O N V I E N E

..... sensi di legge.
-la deliberazione consigliere n° 381 del 15.6.1973 esecutiva al
n° 865,
-le disposizioni dell'art. 35 della surrichiamata legge 22.10.71

V I S T E

..... delibera n° esecutiva ai sensi di legge.
-che tale cessione è stata deliberata dal C.C. in data
modifiche, nonché della legge 22.10.1971 n° 865.
formulato ai sensi della legge 18.4.1962 n° 167 e susseguenti
destinato ad edilizia residenziale, compreso nel piano di zona
sione di proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile
ha presentato domanda al Comune di GORIANO per ottenere la ces
oppure la Soc. Coop.....
-che il sig.

P R E M E S S O

.....
OPPURE la Soc. Coop.
e il sig.
Comune di GORIANO in persona di

Con l'atto presente da valere a tutti gli effetti di legge tra:

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA DI ARBE
DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE. (Legge 22/10/71 n°865) - A)

- 3° Il possesso verrà trasferito all'acquirente dalla data di esecutività della deliberazione di cessione dell'area.
- 4° La parte acquirente dà atto di essere in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, e produce la documentazione relativa.
- 5° La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno della presente convenzione fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale compresa nel P.E.E.P. redatto ai sensi della legge 22.10.1971 n° 865. La parte acquirente dà atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costruzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto.

2° Il prezzo della presente vendita è stabilito ed accettato in ragione di € così ripartito:

L. a ale costo del terreno;

L. quale corrispettivo delle opere di urbanizzazione già realizzate

L. oppure (e/o)

L. quale corrispettivo delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate a cura del Comune.

A titolo di acconto sulla presente cessione il Signor ha versato al Comune di CORIANO la somma di L. come da bolletta di Tesoreria N° del (pari al 30% dell'intero corrispettivo).

Il saldo pari a f. è stato versato con bolletta di tesoreria n° del

6. L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costruirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni 10 dalla data di rilascio della licenza di abitabilità.
7. Decorsi 10 anni dal rilascio della suddetta licenza di abitabilità l'alienazione e la costruzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'U.T.E. tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione del valore dell'area su cui essa insiste, determinate ai sensi dell'art. 16 legge 22.10.1971 n. 865, e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.
8. Decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può venderlo a chiunque o costruire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutata sulla base della variazione dei prezzi all'ingresso calcolate dall'ISTAT.
9. L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Da tale momento e fino all'atto del versamento a favore del Comune della somma di cui al punto 8) l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'U.T.E. secondo i criteri di cui al punto 7).
- Il versamento della somma di cui al punto 8) può essere effettuata, decorso il termine di 20 anni; direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dalla vendita dell'alloggio. Dal momento in cui la somma è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario può dare l'alloggio in locazione a chiunque ed il relativo canone sarà stabilito contestualmente con il locatario.

Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in

Le spese della stima saranno detratte dall'indennità.

mento della ricezione a un terzo dell'area stessa.

Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente, al mo
ma peritale computata da tre tecnici nominati rispettivamente dal
zate dal Comune all'originario acquirente, sulla base di una st
In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indenniz-

cati parzialmente.

ne dell'atto di vendita limitatamente ai lotti non ancora edifi

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione

ta la risoluzione di trattenere una somma pari al 10% del prezzo.

L'inosservanza dei termini di inizio comunque prorogati, compor

concedere proroga per i termini iniziali e finali.

Il sindaco in base ad accertate cause di forza maggiore potrà

tre e non oltre tre anni dall'inizio dei lavori;

dalla firma della presente convenzione ed essere ultimati en

- I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 12 mesi

normativa vigente e al progetto planivolumetrico.

- Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla

Le parti convengono quanto segue:

12. Con riferimento alle prescrizioni della citata legge n. 865 1971

retti in sede stradale sono a carico del concessionario.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi dei singoli edifici alle

..... del

to esecutivo delle opere, approvati con deliberazioni nn.....

sono quelle indicate nel progetto planivolumetrico e il progett-

tinenti alla lotizzazione, di cui l'area in oggetto fa parte,

11. Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria per

atc.

a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente

10) Il concessionario si obbliga, in caso di vendita dell'immobile,

d'ufficio da giudice.

da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata

no nulli; tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o

Gli atti compiuti in violazione della suddetta disposizione so

proprietà insorga per il Comune l'obbligo ai sensi dell'art. 37 della legge 865-1971 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal cessionario, il Comune non sarà tenuto a dare alcun indennizzo per le opere realizzate, salvo sempre restando i maggiori danni.

E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi dell'area inediticata: in caso di inosservanza del suddetto divieto si avrà la risoluzione dell'atto di cessione, secondo quanto previsto dalla delibera consiliare n. 381 del 15.6.1973.

La presente vendita avviene con tutte le garanzie di legge, con esplicita dichiarazione da parte del Comune venditore della libertà provenienza, libera disponibilità e libertà ipotecaria ed assenza di ogni altro onere sia reale che personale e fiscale.

14. L'acquirente rinunzia alla documentazione di rito.

15. Il Comune di GORIANO rinunzia alla ipoteca legale esonerando il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato dalla vendita.

16. Le spese e competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della legge 22.10.1971 n. 865, assumendone i relativi oneri.

17. La validità della presente compravendita è subordinata al visto di esecutività degli organi di controllo.

18. La presente dovrà essere registrata e trascritta a cura dell'acquirente.

Letto, approvato e sottoscritto.

(Legge 22.10.1971 n. 865) - B -

Con l'atto presente da valere a tutti gli effetti di legge tra:

Comune di CORIANO, in persona di

e

signor (oppure Soc. Coop.)

PREMESSO

- che il Sig. (oppure la Coop.)

ha presentato al Comune di CORIANO istanza per l'ottenimento di

concessione di diritto di superficie su appezzamento di terreno

fabbricabile destinato ad edilizia residenziale di tipo economi-

co e popolare, compreso nel piano di zona formato ai sensi della

legge 18.4.1962 n. 167 e susseguenti modifiche, nonché della leg-

ge 22.10.1971 n. 865;

- che tale concessione è stata deliberata dal C.C. in data

..... n. esecutiva ai sensi di legge.

VISTE

- le disposizioni dell'art. 35 della surrichiamata legge 22.10.71

n. 865;

- la deliberazione consiliare del n.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1) Il Comune di CORIANO, quale proprietario dell'appezzamento di

terreno fabbricabile, posto in Coriano Via

confine a Nord

a Est

a Ovest

a Sud

distinti in catasto al foglio mappale

avente superficie di mq. e S. utile di mq.

appartenente al comparto e contrassegnato al

N.

Al sig. oppure alla Soc. Coop.

che accetta, il diritto di costruire e mantenere sul terreno suddetto uno o più fabbricati ad uso civile abitazione, aventi le dimensioni e le caratteristiche in appresso specificate.

2) Il corrispettivo della presente concessione è stato convenuto

dalle parti in lire a mente dell'art. 14 del regolamento di cessione delle aree PEEP.

Si dà atto che il concessionario ha versato a titolo di acconto la somma di L. (pari almeno al 30% dell'intero corrispettivo) come da bolletta di tesoreria, n.

In data mentre il saldo pari a L. è stato versato con bolletta di tesoreria n.

del

3) Il concessionario entrerà in possesso dell'area dalla data di

esecuzione della deliberazione di concessione;

4) La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata

per la durata di anni 99, rinnovabili alla scadenza per un ul-

teriore periodo di 99 anni.

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa

va vigente al momento, aumentato della spesa, prevista con stima,

per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

5) Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria in-

renti alla lottizzazione di cui l'area in oggetto fa parte, sono

quellie indicate nel progetto planivolumetrico e nel progetto ese-

cutivo delle opere, approvati con deliberazioni n.

del

Gli allacciamenti ai pubblici servizi dei singoli edifici alle

reti in sede stradale sono a carico del concessionario.

- da 0 a 5 anni	0%
- da 5 a 10 "	5%
- da 10 a 20 "	10%
- da 20 a 30 "	20%
- oltre 30 anni fino al	30%

guente tabella:

deprezzamento determinato dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:
 ne pubblicato dall'I.S.T.A.T. e diminuito di una percentuale di
 l'ultimo indice generale dei costi di costruzione
 sarà essere determinato nel valore iniziale dell'alloggio, riva-
 All'atto della cessione dell'alloggio, il prezzo di vendita do-
 stione edilizia.

razione, ricostruzione per i quali sia stata richiesta la conces-
 minato, in corrispondenza ad interventi di restauro, ristruttu-
 Il valore iniziale dell'alloggio dovrà essere nuovamente deter-
 ziate dell'alloggio a termini dell'art. 18 del regolamento.
 essere determinato, fra Comune e concessionario, il valore ini-
 contestualmente al rilascio della licenza di abitabilità, dovrà
 cata.

che relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edifi-
 strazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superfi-
 E' comunque vietato, salvo previa autorizzazione dell'Ammini-
 secondo criteri di seguito specificati.

7) Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti a terzi dal conces-
 sionario o suoi aventi causa solamente ad un prezzo stabilito

lavori;

iniziale ed essere completati non oltre 3 anni dall'inizio del
 inizio entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione
 - I lavori di costruzione nell'area in oggetto dovranno avere
 normativa vigente ed al progetto planivolumetrico;

6) La costruzione degli edifici per i quali è concesso diritto di
 superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescri-
 zioni:

- Nell'ambito del suddetti intervalli, la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di migliorata apportate dal proprietario, debitamente documentate.
- Il prezzo così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie.
- 8) Il concessionario si obbliga, in caso di vendita dell'immobile a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.
- 9) Gli alloggi costruiti potranno essere dati in locazione dal concessionario o suoi aventi causa solamente secondo le modalità ed i criteri previsti dall'art. 19 del regolamento.
- Le aggiuntive spese condominiali dovranno essere dal proprietario documentate e sottoposte al controllo del locatore.
- La revisione del canone di locazione sarà consentita con frequenza non inferiore al biennio in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT e dei costi di costruzione intervenuti dopo il rilascio della licenza di abitabilità.
- 10) I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati. In caso di mancato accordo gli interessati potranno fare ricorso all'arbitrato del Comune che nominerà allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito da due partiti nominati da ciascuna delle parti.
- 11) Nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, salvo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, nonché nel caso di mancato rispetto dei termini di pagamento di una rata del corrispettivo e dei termini iniziali o finali dei lavori, fissati nella convenzione e comunque prorogati, il Comune potrà dichiarare decaduto dalla concessione del diritto di superficie il concessionario insolvente e trattenere

- 11) 10% dell'intero corrispettivo, salvi i maggiori danni.
- Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della convenzione.
- Qualora, per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della legge 665/71 di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, il Comune sarà tenuto a corrispondere al concessionario decaduto, l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso più i relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.
- 12) In caso di determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione, o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri fissati ai punti 7) e 8) della presente convenzione, sarà applicata al superficiario alienante o al locatore una penalità pari rispettivamente a 5 volte la differenza dei due prezzi o del due canoni, riferita questa ultima alla durata del contratto di locazione.
- 13) Il Comune di CORIANO dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.
- 14) Il concessionario rinunzia alla documentazione di rito.
- 15) Il Comune di CORIANO rinunzia all'ipoteca legale, esonerando il conservatore dei Registri Immobiliari di Rimini da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

-
- 16) Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario che chiede i benefici fiscali di cui agli artt. 73 e 74 della legge 22.10.1971 n. 865, assumendone i relativi oneri.
- 17) La validità del presente atto è subordinata al visto di esecutività degli organi di controllo.
- 18) La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura del concessionario.



Coriano, li 30.3.83

Per copia conforme all'originale

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

REGIONE EMILIA - ROMAGNA
COMITATO DI CONTROLLO - RIMINI

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

e che nessun reclamo è stato sporto contro la medesima.

festivo oppure dal di mercato

al

è stata pubblicata all'Albo pretorio il giorno

Il sottoscritto segretario atesta che copia della deliberazione

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. GIOVANNA EGIDIO

IL SINDACO
SERGIO PIERINI



IL CONSIGLIERE ANZIANO
GINO BALDISERRA

Letto, approvato e sottoscritto.

Della suetesa deliberazione venne ini-

spedita copia al Com. Reg. Controllo di

Rimini il 27 NOV 1983
Prot. N. 7665
ai sensi e per gli

effetti dell'art. 3 della legge 9 giugno

1947, n. 530.

Il Segretario
Il Sindaco

La suetesa deliberazione è divenuta

esecutiva per decorrenza del termine in se-

guito alla pubblicazione all'Albo Pretorio

dal

senza reclami ed invio alla Regione in

data

Prot. N.

Li

Il Segretario

Il Sindaco