

P.G. 26435/15

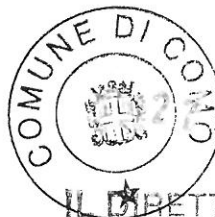
Allegato alla deliberazione della GIUNTA COMUNALE

N° 296 del 20/06/2015

composto da n. 15 pagine.

IL SEGRETARIO GENERALE *Rebeca*

Avv. MARINA CERESA



IL DIRETTORE D'AREA
Arch. Giuseppe Cosenza

COMUNE DI COMO

PROPRIETA'

TENNIS ROBINIE s.r.l.

AIRONE società cooperativa

PRATICA

COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI

*Toggero alfonso
ar. 28/03/2015
FATTO*

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA

ARCH. MARCO ERBA

Via Santa Margherita 29
Lissone (MB)

DATA

maggio 2015

SCALA

TAVOLA

AII. B

INTEGRAZIONE



COMUNE DI COMO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 D D.P.R. 380/2001, INTERESSANTE L'AREA SITA IN COMUNE DI COMO, IN LOCALI MUGGIO', ALLA VIA GAETANO CERUTI PER L'ATTUAZIONE DI UN'INIZIATIVA EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

INDICE :

- Art. 1 Trascrizione premesse
- Art. 2 Edificabilità massima Programma costruttivo
- Art. 3 Documentazione Programma costruttivo
- Art. 4 Condizioni Programma costruttivo
- Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 6 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Art. 7 Contributo di costruzione o oneri di urbanizzazione
- Art. 8 Realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo
- Art. 9 Progetti opere di urbanizzazione
- Art. 10 Esecuzione opere di urbanizzazione
- Art. 11 Utilizzo e passaggio in proprietà di reti ed impianti
- Art. 12 Collaudo opere di urbanizzazione.
- Art. 13 Manutenzione delle aree interessate da attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- Art. 14 Requisiti oggettivi degli alloggi
- Art. 15 Requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti
- Art. 16 Prezzo e/o canone medi di prima cessione e/o locazione degli alloggi
- Art. 17 Revisione prezzo di cessione e/o locazione degli alloggi
- Art. 18 Eventuale rivendita alloggi in regime di edilizia convenzionata
- Art. 19 Trasferimento obblighi della Convenzione
- Art. 20 Garanzie
- Art. 21 Validità ed efficacia della Convenzione
- Art. 22 Sanzioni
- Art. 23 Trascrizione della Convenzione
- Art. 24 Spese della Convenzione
- Art. 25 Domicilio delle Parti
- Art. 26 Controversie

STAMPATO IN ITALIA
TENNIS RACCOMANDA

In Como, l'anno 2015, il giorno _____ del mese di _____, innanzi a me _____ Segretario/Notaio _____, senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti, con il mio consenso sono presenti i signori:

- Arch. Giuseppe Cosenza, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Como C.F. 00417480134 Partita I.V.A. 8000537013, nella sua qualità di Direttore dell'Area Programmazione della Città e Sviluppo Economico - Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata;
- Sig. Spini Pierluigi, nato a Nibionno il 26 marzo 1966, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza della società TENNIS ROBINIE S.r.l., con sede in Como, via Manlio Rho n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Como col numero di codice fiscale 02789660137.

La società per brevità, sarà indicata, nella presente Convenzione come **Soggetto Attuatore**.

PREMESSO CHE

- il P.G.T. del Comune di Como, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 30 in data 13/06/2013, pubblicata sul B.U.R.L. n. 51 - serie inserzioni e concorsi del 18/12/2013 - prevede:
 - * al Piano dei Servizi tav. 6 (Carta della costruzione della rete dei servizi) gli ambiti "*CP.3 Ambiti strategici per residenza integrata*" espressamente destinati ad "*housing sociale, edilizia residenziale pubblica (ERP) ed edilizia convenzionata*";
 - * all'articolo 36 delle Disposizioni Attuative, l'attuazione dei suddetti Ambiti Strategici CP.3 tramite permesso di costruire convenzionato

DATO ATTO CHE

- la Società, Tennis Robinie s.r.l., è proprietaria del lotto sito a Como in località Muggiò alla via G. Ceruti, come risulta dall'atto di cessione di azienda, a rogito Notaio, Dott. Achille Cornelio, in data 30 gennaio 2004, Rep. n. 62.133;
- il predetto lotto risulta catastalmente identificato nelle mappe del Catasto Terreni di Como al foglio 4 sezione Albate con i mappali 1980 sub c - 1980 sub d - 1980 sub e - 57 (ex 57 /a e 57/h) - 3877 (ex 3/h) - 1987 (ex 1987/a) - 4775 (ex 1987/h) - 57 sub f - 1983/c - 57 sub g - 4768 (ex 1983/g) - 4096 (ex 1987/c);
- in relazione alle aree di cui ai mappali sopraindicati, la Società Tennis Robinie Srl ha presentato, in data 22/02/2012 - prot. n. 9366/2012 (integrata in data 07/03/2012 - prot. n. 12198, in data 28/02/2014 - prot. n. 9736, in data 15/12/2014 prot. n. 61600, in data 23/12/2014 prot. n. 63477, in data 13/02/2015 - prot. n. 7395, in data 22/05/2015, prot. _____) richiesta di Permesso di Costruire;
- la sopracitata proprietà dichiara di avere la piena disponibilità di dette aree e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione la quale la vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione comunale;


TENNIS ROBINIE S.r.l.

- nel vigente Piano di Governo del Territorio gli immobili interessati dal progetto di cui al Permesso di costruire hanno la classificazione urbanistica: "CP3-Ambiti strategici per residenza integrata" disciplinati da Piano dei Servizi e la viabilità esistente (via G.Ceruti), in fregio al comparto, rientra nell'ambito "CVI - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale da valorizzare";
- il sopracitato compendio immobiliare, per la parte relativa alla classificazione CP3, ha una superficie complessiva territoriale di mq 4.277,32, così come risulta dagli elaborati grafici allegati alla già citata richiesta di Permesso di Costruire convenzionato;
- le aree interessate da detta Richiesta di Permesso di Costruire:
 - * non sono soggette a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e la Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 23/02/2012, ha ritenuto il programma costruttivo di impatto neutro;
 - * non ricadono in ambito soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e ss.mm.ii;
 - * gli scarichi dei realizzandi insediamenti risultano conformi alle disposizioni stabilite dalla Legge Regionale n. 62/1985 e dalla Legge n. 319/1976 e ss.mm.ii, come risulta dalla documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire;
 - * il Comune di Como, con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema della presente Convenzione che prevede, tra gli altri contenuti:
 - ** le aree da asservire al Comune in quanto "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale"
 - ** le opere di urbanizzazione da realizzare
 - ** i requisiti oggettivi degli alloggi e i requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti
 - ** il prezzo medio di prima cessione, le condizioni contrattuali e la determinazione del canone degli alloggi in locazione nonché i termini e le garanzie per l'attuazione degli interventi;
- la documentazione relativa al Programma costruttivo disciplinato dalla presente Convenzione, coincide con gli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire presentato in data 22/02/2012 prot.n. 9366/12 e come successivamente integrato, agli atti dell'Ente, a cui si rinvia per una puntuale disamina dei relativi contenuti;
- gli interventi di urbanizzazione e di edilizia abitativa previsti dal predetto Programma costruttivo saranno attuati in forza del titolo o dei titoli abilitativi a costruire, assentiti dall'Amministrazione Comunale, rilasciati successivamente alla sottoscrizione del presente atto;

Visti, in particolare

Gli artt. 17 e 18 DPR 380/2001

~~l'art. 28-bis DPR 380/2001~~

gli artt. 5, comma 13, della L. 106/2011 e 14, comma 1, della L.R. 12/2005

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**


TENNIS HOBINE S.r.l.

Art. 1 Trascrizione premesse

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2 Edificabilità massima Programma costruttivo

Nel rispetto della presente Convenzione e dei titoli abilitativi che verranno rilasciati, il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, potrà costruire sulle aree di sua proprietà e oggetto del presente Programma costruttivo, una volumetria di mc. 6.412,86 corrispondente alla densità fondiaria media dell'ambito determinata in 1,5 mc/mq per edilizia residenziale con le caratteristiche dell'edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001. Gli edifici saranno realizzati in classe energetica "A" ai sensi e per gli effetti della L.R. N. 24 del 11/12/2006 e s.m.i. e della DGR VIII/5018 del 26.06.2007 e s.m.i..

Il Programma costruttivo prevede:

- quali opere di urbanizzazione primaria a totale carico dell'Attuatore e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la sistemazione di un tratto della via G. Ceruti, strada di accesso al comparto, con formazione di marciapiede lungo l'ambito di intervento, adeguamento e realizzazione dei sottoservizi a rete funzionali al nuovo insediamento. Questo tratto di strada, comprensivo del previsto marciapiede e dei sottoservizi, (sez. Albate, mapp.5033 parte,4775 parte,1987,5938 parte,57parte,5034parte,4096 parte,4768 parte) viene asservito con il presente atto ad uso pubblico perpetuo;
- quale dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art. 36 delle Disposizioni Attuative del PGT vigente, la realizzazione di un parco asservito ad uso pubblico con spazio giochi attrezzato e di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via G. Ceruti e via Galileo Galilei, dotato di illuminazione, per mq. 1.360 (sup. catast. 1435) (sez. Albate, mapp. 3877)

Art. 3 Documentazione Programma costruttivo

Il programma costruttivo in oggetto di cui al Permesso di Costruire, presentato in data 22/02/2012 prot. n. 9366/2012 e successive integrazioni, è composto dei seguenti elaborati:

Tav. 01-pdc	Planimetria generale di rilievo - Sezione trasversale - Estratti - Foto aerea Documentazione fotografica - Dati planovolumetrici
Tav. 02-pdc	Planimetria generale di progetto - livello ingressi Planimetria generale di progetto - livello copertura Sezione trasversale - Calcoli planovolumetrici di progetto
Tav. 03/04-pdc	Fabbricato tipo : piante-fronti-sezione
Tav.05-pdc	Planimetria generale di progetto: livello interrato Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
Tav. 05.a - pdc	Opere di urbanizzazione: parco pubblico , percorso ciclopeditonale e area giochi
Tav. 05.b- pdc	Opere di urbanizzazione: viabilità stradale via privata d'accesso
Tav. 06-pdc	Particolare di facciata e dettaglio costruttivo
Tav. 07-pdc	Verifica parametri di cui agli art. 17-18 del D.P.R.N. 380/2001
Tav. 08-pdc	Render fotorealistico.
All. A	Relazione Illustrativa


TENNIS ROSSI S.r.l.

- All. B Schema Di Convenzione
- All. C Computo Metrico Estimativo – Opere di urbanizzazione
- All. D Verifiche urbanistiche secondo quanto disposto dagli art. 10.4 – 10-6 delle disposizioni attuative del PGT vigente
- All. E Atti di proprietà e scritture private delle aree interessate dall' intervento
- All. F Capitolato speciale d'appalto : opere di urbanizzazione
- All. G Planimetria situazione esistente, doc. fotografica situazione esistente, sezione pavimentazione campo da tennis ipotizzata
- All. H Planimetria di dettaglio area giochi, schede tipo dei singoli giochi con specifiche tecniche

Relazione Geologica

Esame Dell'impatto Paesistico Dei Progetti

Progetto Impianto Elettrico Illuminazione Pubblica

Piano Di Manutenzione Dell' Opera

Cronoprogramma

Gli elaborati sopracitati costituiscono parti integranti e sostanziali della presente Convenzione anche se non allegati materialmente.

Art. 4 Condizioni Programma costruttivo

Gli interventi compresi nel Programma costruttivo di cui alla presente Convenzione avverranno secondo quanto previsto nel progetto riguardante i fabbricati residenziali e le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3.

Il Comune provvederà a rilasciare i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente in materia e conformi alla strumentazione urbanistica comunale sia con riguardo ai fabbricati residenziali sia con riguardo alle opere di urbanizzazione in progetto.

Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore realizzerà a propria cura e spese, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere:

- a) sistemazione di un tratto della via G.Ceruti;
- b) adeguamento e/o realizzazione dei sottoservizi a rete funzionali al nuovo intervento e all'area di interesse pubblico e generale;
- c) formazione di un marciapiede in via G. Ceruti lungo il comparto;
- d) sistemazione della pavimentazione stradale ammalorata nel tratto della via G. Ceruti;
- e) verifica ed adeguamento dei collegamenti alla fognatura di via Cumano già esistenti al servizio dell'impianto sportivo dismesso.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere rimane in perpetuo a carico esclusivo del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa.

Art. 6 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale


TENNIS BOBINE S.r.l.

6.1 Le aree di proprietà del Soggetto Attuatore, destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, individuate con apposita simbologia nella Tav. 5.a - Integrazione - mapp. _____ sez. cens. _____, vengono asservite con il presente atto ad uso pubblico.

6.2 Si dà atto che complessivamente le superfici delle aree sopra indicate ammontano a mq. 1.360 (sup. catast. 1.435) e sono destinate alla creazione di spazi a verde e giuoco e del percorso ciclo - pedonale di collegamento tra via Gaetano Ceruti e via Galileo Galilei.

6.3 Dette aree saranno attrezzate a cura e spese del Soggetto Attuatore con le modalità e i tempi previsti nei successivi articoli.

6.4 Eventuali opere di bonifica che dovessero rendersi necessarie sulle stesse aree dovranno essere realizzate a totale cura e spese del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa. Le verifiche riguardanti il rispetto dei parametri di legge e l'effettuazione dell'eventuale bonifica dovranno essere effettuate prima dell'inizio dei lavori e comunicate all'Amministrazione Comunale.

6.5 Qualora in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo venisse accertato che sono state asservite al Comune aree in misura inferiore a quanto previsto dalla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore e/o gli aventi causa, si obbligheranno al reperimento ed al conseguente asservimento ad uso pubblico delle aree mancanti.

6.6 Il Comune di Como potrà disporre che, in luogo del reperimento delle aree mancanti, il Soggetto Attuatore provveda alla monetizzazione delle stesse, al valore di mercato, computato dall'Ufficio Tecnico Estimativo del Comune, fermo restando ogni risarcimento del danno.

6.7 Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire ad uso pubblico al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori e/o approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, anche dipendenti da imprevisti in fase di realizzazione delle opere.

6.8 Allo stesso fine, il Soggetto Attuatore assume ogni onere relativo a frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili ad essi conseguenti, che dovesse rendersi necessario effettuare.

6.9 Le aree asservite ad uso pubblico sono libere da pesi, vincoli e servitù di qualsiasi natura.

6.10 Il Comune dà atto che viene garantita la dotazione minima complessiva di aree e servizi pari a diciotto metri quadrati per abitante, giusti i seguenti calcoli:

- abitanti teorici insediabili = mc 6.412,86/140 mc/ab = 46 ab.

- 18 mq /ab x 46 abitanti teorici insediabili = mq 828 <mq 1.360 di progetto con destinazione di spazi a verde e giuoco.

Art. 7 Contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione

7.1 Ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e 43 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., i titoli abilitativi riguardanti il Programma costruttivo in oggetto - riguardando interventi con le caratteristiche dell'edilizia convenzionata - sono soggetti alla corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.2 In relazione al disposto dell'art. 44 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss. mm. ii. ed in base alle vigenti tariffe comunali (Deliberazione Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2013), i titoli abilitativi riguardanti il programma costruttivo in oggetto sono soggetti alla corresponsione dei sottoelencati oneri di urbanizzazione primaria e secondaria giusto il seguente calcolo:

NUOVE COSTRUZIONI, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI CONVENZIONATE O NO			
AMBITO DI PGT : CP3	ONERI URBANIZZAZIONE (Delib C.C. n. 32 del 13/06/2013)		
	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE
Residenza – Parametri (€/mc)	10,42	18,97	29,39
Volumetria edificabile (mc)	6.412,86	6.412,86	6.412,86
Importi (€)	66.822,00	121.651,95	188.473,95

Art. 8 Realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo

8.1 Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia e tenuto conto di quanto stabilito dal combinato disposto dell'art. 32, comma 1, lett. g) e 122, comma 8, del D.Lgs. 163/2006 e dell'art.16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, le opere di urbanizzazione di cui al precedente art.6 – Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Le parti danno e prendono atto che le opere di urbanizzazione di cui al precedente art 5 – Opere di urbanizzazione primaria non rientrano tra le opere a scomputo.

8.2 Le parti danno atto che la spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente art. 6, documentata dal progetto con relativo computo estimativo redatto sulla base dei listini prezzi della C.C.I.A.A. di Milano comprensivo di oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso, ammonta ad € 117.700,00. Il Soggetto Attuatore dovrà affidare i lavori ai sensi della normativa vigente, in particolare, dovrà procedere ai sensi dell'art. 57, comma 6, del D.Lgs. 163/2006 con invito rivolto ad almeno cinque operatori economici. L'importo economico derivante dal ribasso offerto in sede di procedura ufficiosa sarà corrisposto al comune di Como.

8.3 Le parti si danno reciprocamente atto che la spesa documentata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (€ 117.700,00) è inferiore a quanto dovuto indistintamente per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 188.473,95). Il Soggetto Attuatore dovrà, pertanto, versare € 70.773,95 a titolo di contributo di costruzione, oltre al precitato importo derivante dal ribasso di gara.

Art. 9 Progetti opere di urbanizzazione

9.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione è gratuita ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del DPR 380/01 secondo il procedimento di cui all'art. 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

9.2 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve avvenire in attuazione del progetto allegato alla presente Convenzione.

9.3 Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:


TENNIS ROBINI S.r.l.

a) tutte le opere dei servizi a rete dovranno essere realizzate, per quanto possibile, secondo i criteri di cui all'art. 40 della Legge 166/2002 e in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 34 e segg. della L.R. 26/2003 e comunque in conformità con le previsioni del P.U.G.S.S.;

b) le opere, le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche in bassa o in alta frequenza, dovranno essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA e ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico sino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui agli artt. 73 e segg. del D.Lgs. n. 152/2006.

9.4 Il Soggetto Attuatore si impegna a tracciare, prima dell'inizio lavori, la delimitazione delle superfici relative alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme dell'intervento, con gli opportuni riferimenti, che dovrà essere trasmessa all'Amministrazione contestualmente alla comunicazione di inizio lavori.

9.5 Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo delle stesse, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 DPR 207/2010.

9.6 Gli elaborati di cui al precedente punto 9.5 dovranno essere forniti sia su supporto cartaceo sia su supporto digitale (CD o DVD).

9.7 Gli elaborati cartografici dovranno essere georeferenziati nel sistema di riferimento cartografico Gauss-Boaga o UTM-WGS84 e consegnati in formato vettoriale CAD-GIS compatibile (DXF, Shapefile o in alternativa altro formato preventivamente concordato con l'Amministrazione).

Art. 10 Esecuzione opere di urbanizzazione

10.1 Il completamento delle opere di urbanizzazione previste dovrà avvenire prima dell'ultimazione degli edifici e, comunque, prima della relativa richiesta di agibilità, entro il periodo di validità del relativo Permesso di Costruire e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione. Qualora il completamento degli edifici oggetto del programma dovesse intervenire prima della scadenza del termine di validità del Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione dovranno parimenti essere terminate.

10.2 Le Parti richiamano espressamente il disposto dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 in relazione, in particolare, ad eventuali proroghe.

Art. 11 Collaudo opere di urbanizzazione

TENNIS ROMA

11.1 Il Comune di Como, entro un mese dall'inizio delle opere di urbanizzazione, che verrà comunicato dal Soggetto Attuatore con raccomandata a.r., provvederà a nominare il Collaudatore delle opere stesse con corrispettivo e qualsiasi onere diretto e indiretto, totalmente a carico del Soggetto Attuatore.

11.2 Il Soggetto Attuatore dovrà fornire al Collaudatore, per il collaudo finale, gli elaborati e il piano di manutenzione di cui al precedente art. 9, la documentazione catastale e tutta la documentazione dimostrativa delle spese effettivamente sostenute; qualora dette spese fossero solo parzialmente dimostrate, la compensazione con gli oneri di urbanizzazione dovuti verrà parzialmente ridotta e il Soggetto Attuatore dovrà versare al Comune la differenza in numerario.

11.3 Il Collaudatore supervisionerà le opere nel corso dei lavori e consegnerà al Comune di Como e al Soggetto Attuatore, entro tre mesi dall'ultimazione delle opere stesse, il Certificato di collaudo con le proprie eventuali osservazioni ed indicazioni.

11.4 Il certificato di collaudo, completo di tutta la documentazione di cui al punto 11.2, dovrà essere consegnato al Comune di Como sia su supporto cartaceo sia su supporto digitale (CD o DVD in formati di memorizzazione preventivamente concordati con l'Amministrazione).

11.5 Qualora il Collaudatore non dovesse provvedere alla consegna del Certificato di collaudo entro il termine stabilito, verrà diffidato dalla parte più diligente che indicherà al collaudatore una nuova scadenza. Nel caso di ulteriore mancata consegna del verbale sarà nominato un altro Collaudatore con le stesse modalità di cui sopra. Gli oneri del collaudo e gli onorari professionali del collaudatore saranno a carico del Soggetto Attuatore.

11.6 Qualora il collaudo dovesse avere esito negativo, anche in parte, il Soggetto Attuatore sarà tenuto, a proprie cure e spese, a rimuovere i vizi riscontrati, così da rendere l'opera eseguita a regola d'arte.

Art. 12 Manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico, di interesse pubblico e generale

12.1 Con riferimento alle aree asservite ad uso pubblico di cui all'articolo 6 - aree interessate da attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale - le parti convengono che il costo della gestione del verde, annualmente comprensiva di almeno 10 tagli e due sagomature e di manutenzione di piante e arbusti, graverà in perpetuo quale obbligazione 'propter rem' sul Soggetto Attuatore e sui suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

12.2 Nel caso si accertino irregolarità nella gestione del verde delle predette aree, il Comune, previo esito negativo di diffida e messa in mora del Soggetto Attuatore o degli aventi causa, potrà provvedere o far provvedere agli interventi, ponendo a carico del Soggetto Attuatore o degli aventi causa ogni relativo onere o danno.

Art. 13 Requisiti oggettivi degli alloggi

13.1 Nella realizzazione degli interventi previsti dovranno essere rispettati i criteri e i parametri, di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e, in particolare, dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche e costruttive di seguito indicate:

- Superficie alloggi (Sa) comprensiva dei muri perimetrali calcolati per intero se verso l'esterno e al 50% se verso altri alloggi, comunque non superiore a mq. 115;

TENNIS ROBINI & C. s.r.l.

- Superficie non residenziale (Snr) connessa agli alloggi non superiore al 45% della Superficie alloggi e calcolata al 60% ai fini della determinazione della superficie complessiva;
- Superficie a parcheggio (Sp) per autorimesse non superiore al 45% della superficie alloggi, con il limite di mq. 18 per la superficie di ogni autorimessa, calcolata al 60% ai fini della determinazione della superficie complessiva;
- La Superficie complessiva sarà pertanto così calcolata: $Sc = Sa + 60\% Snr + 60\% Sp$.

13.2 E' esclusa la possibilità di realizzare alloggi con le caratteristiche di cui al D.M. 02.08.1969 (G.U. 27.08.1969 n. 218 - Abitazioni di lusso).

13.3 Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori al progetto originario o ad eventuali sue varianti, debitamente approvate dal Comune stesso.

Art. 14 Requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti

14.1 Gli acquirenti dovranno possedere i seguenti requisiti:

- essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato della Comunità Europea. Se di altro Stato, devono avere la residenza in Italia da almeno n. 5 (cinque) anni ed una attività lavorativa stabile;
- essere residenti o prestare attività lavorativa nel Comune di Como o nell'ambito della Provincia di Como, con riserva e prelazione per 6 (sei) mesi dalla stipula della presente Convenzione. Oltre tale termine, il soggetto interessato dovrà impegnarsi a trasferire la residenza entro la data di stipula del rogito di compravendita dell'alloggio;
- fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 30% (trenta per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi;
- non essere titolari, essi stessi o i componenti il nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, d'uso, di abitazione di un alloggio adeguato alle necessità del proprio nucleo familiare in Comune di Como o nell'ambito della Provincia di Como. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione:
 - * composta da un numero di vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno) pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di due ed un massimo di cinque vani; la verifica della composizione del nucleo familiare (anche mononucleare) deve essere effettuata a mezzo di certificazione anagrafica;
 - * che non sia stata dichiarata igienicamente inidonea dall'autorità competente;

* che non sia gravata da diritti di usufrutto, uso e abitazione a favore di terzi;

* che non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare;

14.2 La verifica dei requisiti soggettivi, anche se successiva all'assegnazione o alla vendita, va sempre riferita alla data di assegnazione o vendita.

14.3 Per gli assegnatari di alloggi realizzati da Cooperative a proprietà divisa, fa fede la data della deliberazione del Consiglio di Amministrazione che assegna l'alloggio stesso. Detta data risulta dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Art. 15 Prezzo e/o canone medi di prima cessione e/o locazione degli alloggi

15.1 Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii., il prezzo medio di prima cessione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata alla data del _____ (data di approvazione dello schema di convenzione) è fissato, tenuto conto dei maggiori costi dovuti alle alte prestazioni energetiche degli edifici realizzati in classe energetica "A", in Euro 1.830,00 al mq. (Euro milleottocentotrenta/00), di superficie complessiva come determinata nel precedente art. 13.

15.2 Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii., il canone medio di prima locazione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata alla data del _____ (data di approvazione dello schema di convenzione) è fissato entro la percentuale massima del 4% rispetto al valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi.

Art. 16 Revisione prezzo di cessione e/o locazione degli alloggi

16.1 Ai sensi del comma 4 dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, per tutto il periodo di durata della presente Convenzione, i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata, saranno suscettibili di variazioni periodiche, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione alle variazioni degli indici ufficiali Istat dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della presente Convenzione.

16.2 Si prevedono due fasi di aggiornamento e revisione del prezzo medio di prima cessione, con frequenza non inferiore al biennio:

- la prima, entro la fase di ultimazione dei lavori;
- la seconda in occasione di tutte le cessioni successive alla prima, per tutta la durata di validità della convenzione.

Prima fase di aggiornamento e revisione del prezzo medio di prima cessione

Al fine di determinare la revisione del prezzo medio di prima cessione o assegnazione degli alloggi, sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente del costo di costruzione, convenzionalmente stabilito nella percentuale dell'85% del prezzo convenuto.

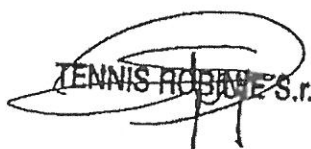
Tale quota revisionabile del prezzo sarà aggiornabile applicando la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times (1 + 0.50 \times (I_f - I_i))$$

I_i

Dove:

Q_f = valore finale quota revisionabile


TENNIS ROSSINI S.r.l.

Qi = valore iniziale quota revisionabile

If = indice ufficiale Istat costo di costruzione residenziale riferito alla data di fine lavori

Ii = indice ufficiale Istat costo di costruzione residenziale riferito alla data di approvazione dello schema di convenzione

Seconda fase di aggiornamento e revisione del prezzo medio di prima cessione

Per le cessioni successive alla prima, la revisione del prezzo medio di prima cessione sarà regolamentata tenendo conto:

- degli incrementi dei costi di costruzione
- della vetustà degli alloggi
- dello stato di manutenzione degli alloggi.

16.3 Relativamente agli incrementi dei costi di costruzione, la rivalutazione del prezzo di prima cessione/assegnazione sarà calcolato applicando a tale prezzo la variazione degli indici Istat dei costi di costruzione, ridotti della metà della differenza algebrica tra il suddetto indice e l'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

16.4 Relativamente alla vetustà degli alloggi, sarà applicato il coefficiente di degrado, per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di costruzione dell'immobile, stabilito nel 3% per i successivi anni di validità della presente Convenzione.

16.5 Se si procederà a lavori di integrale ristrutturazione e di completo restauro dell'unità immobiliare, si terrà conto della data di ultimazione dei lavori comunque accertati.

16.6 Relativamente allo stato di manutenzione degli alloggi, saranno applicati i coefficienti previsti dall'art. 21 della Legge n. 392/1978 e dal D.M. 09.08.1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 17 Eventuale rivendita alloggi in regime di edilizia convenzionata

17.1 Gli alloggi potranno essere ceduti o locati a soggetti aventi i requisiti previsti dal precedente art. 14, nel rispetto delle condizioni per la determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata fissate dalla presente Convenzione.

Art. 18 Trasferimento obblighi della Convenzione

18.1 Gli obblighi assunti con la presente Convenzione, compresi gli obblighi manutentivi, si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole contrattuali o diversi accordi contrattuali. Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune di Como che dovrà prenderne atto espressamente.

18.2 Nel caso di trasferimento totale, il Soggetto Attuatore sarà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune di Como solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune le medesime garanzie di quelle offerte dal Soggetto Attuatore.

18.3 Nel caso invece di trasferimento parziale, il Soggetto Attuatore resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Como con gli aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale.

18.4 Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita una specifica clausola, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione.

Art. 19 Garanzie

19.1 Il Soggetto Attuatore ha fornito, all'atto della stipula della presente Convenzione, una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa dell'importo di Euro 235.400,00 (Euro duecentotrentacinquemilaquattrocento/00) pari al doppio del valore del costo stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come determinato con la presente Convenzione, rilasciata in data _____ da _____ a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, compresa la piena esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli ed il rispetto dei tempi di esecuzione concordati, da reintegrare in caso di incameramento anche parziale.

19.2 La fideiussione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della presente Convenzione, con la sola esclusione degli obblighi manutentivi.

19.3 La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Como, con validità sino al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione e alla conseguente cessione delle aree al Comune.

19.4 Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Como, dopo una formale diffida ad adempiere, rimasta inattuata, a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

19.5 Qualora, per l'inadempimento del Soggetto Attuatore, il Comune dovesse provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, avrà titolo anche al risarcimento dei maggiori oneri che, a qualunque titolo, scaturissero dall'appalto dei lavori.

19.6 Il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità e il Soggetto attuatore e /o i propri aventi causa non potranno farne richiesta, se non quando sia stata data esecuzione a tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

Art. 20 Validità ed efficacia della Convenzione

20.1 La presente Convenzione, relativamente ai contenuti di carattere urbanistico ed edilizio, ha validità ed efficacia di 6 (sei) anni a partire dalla data di approvazione dello Schema di Convenzione da parte della Giunta Comunale.

20.2 E' fatto salvo il rispetto delle obbligazioni assunte a tempo indeterminato.

20.3 Le obbligazioni ed i contenuti della presente Convenzione riguardanti gli alloggi in regime di edilizia convenzionata hanno una durata di 20 (venti) anni dalla stipula del presente atto, ai sensi del punto d) del comma 1 dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 21 Sanzioni

21.1 Ai sensi dell'art. 18 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, ogni pattuizione stipulata in violazione di quanto disciplinato dalla presente Convenzione a proposito di prezzi di cessione e di canoni di locazione degli alloggi, è da ritenersi nulla per la parte eccedente.

21.2 La violazione degli obblighi di cui alla presente Convenzione comporta a carico del Soggetto Attuatore l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- sanzione pecuniaria, sia per la locazione che per la vendita, di importo pari da due a tre volte la differenza tra i due importi, in caso di locazione o di vendita a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri fissati nei precedenti articoli;
- risoluzione per inadempienza della Convenzione qualora il Soggetto Attuatore dovesse costruire alloggi con caratteristiche diverse da quelle pattuite; in questo caso lo stesso Soggetto Attuatore sarà tenuto alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione.

Art. 22 Trascrizione della Convenzione

I componenti autorizzano la trascrizione del presente atto, a reciproco favore, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, rinunciando all'iscrizione ipotecaria e sollevando il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Art. 23 Spese della Convenzione

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a totale carico del Soggetto Attuatore che dichiara di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge n. 10 /1977 e cioè dell'applicazione dell'imposta fissa di registro con l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali, ai sensi del comma II dell'art. n. 32 del D.P.R. n. 601/1973.

In particolare, le parti concordano che gli oneri notarili o di rogito, catastali e fiscali sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Art. 24 Domicilio delle Parti

Le parti componenti eleggono, a tutti gli effetti, il proprio domicilio come segue:

il Comune presso la residenza comunale

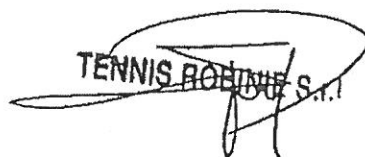
il Soggetto Attuatore presso la propria sede e/o domicilio richiamati nelle premesse.

Art. 25 Controversie

Le controversie eventuali che dovessero sorgere dall'interpretazione e dall'applicazione della presente Convenzione sono di competenza esclusiva del Foro di Como.

Il presente schema di convenzione, che si compone n. _____ pagine intere e n. _____ righe di quest'ultima, da allegarsi alla delibera di Giunta è stato sottoscritto per pre- accettazione in data da:

Il Soggetto Attuatore


TENNIS ROBINA S.r.l.

