

COMUNE DI FROSINONE

19
Reg 10252

CONVENZIONE (ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 così come
sostituito dalle Legge 662 del 23.12.1996 art. 3 comma 63) PER LA
CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE NEL PIANO
DI ZONA 167, DENOMINATO "PIANO DELLE ZONE DI EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE ANNI 2005-2014 -SOTTOZONA CMP 41 DI
VIA MASTRUCCIA LOTTO N. A19" DAL COMUNE DI FROSINONE A
FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] PER INTERVENTI DI
EDILIZIA CONVENZIONATA.

10 MAR 2010
6852

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Stampato in Italia
MARCHA DA BOLLO
€14,62
QUATTRODECIMATO
Entrate
00616720
00600025
00600001
006000324
28/04/2010 16:51:06
F89A40D05578E2
IDENTIFICATIVO : 01071367460299

0 1 07 136746 029 9

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno ventuno del mese di aprile in Frosinone
nell'Ufficio di Segreteria del Comune, davanti a me **Dr. Adriano Marini**,
Segretario Generale del Comune di Frosinone autorizzato per legge a rogare i
contratti nei quali l'Ente è parte ed autenticare scritture private ed atti
unilaterali nell'interesse dell'Ente ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del
T.U. 18.8.2000 n.267, si sono costituiti i signori:

1) **Capuani Arch. Matteo**, dirigente incaricato del settore urbanistica, che
agisce in nome e per conto dell'Amministrazione del **Comune di Frosinone**
(C.F. 00264560608) che rappresenta in esecuzione della deliberazione C.C. n.
53 del 10.11.2008;

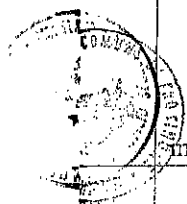
2) Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED]
snc, iscritta nel registro della Camera di Commercio di Frosinone al [REDACTED]
cod. fisc. e partita IVA [REDACTED] in appresso indicata anche brevemente
"Concessionario"), in persona di [REDACTED], nato a [REDACTED] il
[REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[Handwritten signatures and initials]

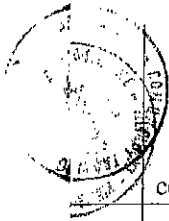


domiciliati per la carica presso la sede sopra indicata, i quali dichiarano di	
intervenire al presente atto nella loro qualità di Amministratori e legali	
rappresentanti;	
Detti comparenti della cui identità personale e qualifica io Dr. Adriano	
Marini, Segretario Generale del Comune di Frosinone, sono certo, previa	
concorde rinunzia ai testi col mio consenso	
PREMESSO	
Che con deliberazione C.C. n.4 del 18 febbraio 2008 è stato approvato il	
piano decennale per l'edilizia economica e popolare;	
Che con deliberazione della C.C. n°3 del 19.01.2009, il Comune di Frosinone	
ha provveduto a localizzare e ad assegnare al Concessionario il lotto	
denominato "A19" nel P.d.Z. 167 "Piano delle Zone di Edilizia Economica e	
Popolare" anni 2005-2014, Sottozona "CMP 41 di Via Mastruccia" per la	
realizzazione di mc. 34.000 di volume residenziale e m.c. 4.342 di volume	
non residenziale, per un totale di mc. 38.342, come previsto all'interno del	
Piano medesimo;	
Che con deliberazione C.C. n° 77 del 12 ottobre 2005 il Comune di Frosinone	
aveva prescritto agli assegnatari del predetto P.d.Z. la costituzione di un	
Consorzio obbligatorio avente fundamentalmente lo scopo di definire la	
localizzazione degli interventi da effettuarsi da parte dei singoli assegnatari e	
la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e	
prescritte, ed approvato lo schema della presente Convenzione autorizzando il	
Dirigente ad apportare allo stesso le modifiche necessarie in relazione alla	
situazione di fatto e di diritto esistente al momento della stipulazione;	
Che a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs n. 152 dell'11 settembre 2008	
	2/25

[Handwritten signatures and initials]

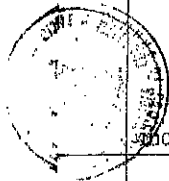


<p>In G.U. n. 231 del 2 ottobre 2008 modificativo degli artt. 32, comma 1, lett. g)</p>	
<p>e 122, comma 8, del D.Lgs n. 163/06 è venuta meno anche per le opere di</p>	
<p>urbanizzazione d'importo inferiore alla soglia comunitaria la facoltà dei</p>	
<p>soggetti attuatori ovvero del Consorzio di provvedere all'esecuzione diretta</p>	
<p>delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo;</p>	
<p>Che con deliberazioni di C.C. n. 2 e n. 3 del 19.01.2009 il Comune di</p>	
<p>Frosinone ha preso atto della compiuta localizzazione delle aree per standard</p>	
<p>incluse nel perimetro del Comprensorio e direttamente relative agli interventi</p>	
<p>da effettuarsi da parte dei singoli assegnatari come da elaborati allegati,</p>	
<p>stabilendo altresì di concordare con i soggetti attuatori la necessità della</p>	
<p>costituzione del Consorzio nonché le sue funzioni, all'esito della richiesta di</p>	
<p>scomputo degli oneri, ove questo risulterà ammissibile;</p>	
<p>Che con deliberazione C.C. n° 2 e n. 3 del 19 gennaio 2009 le aree lo calizzate</p>	
<p>in favore dei singoli attuatori sono state assegnate in diritto di proprietà previa</p>	
<p>attuazione degli adempimenti di legge di cui alla presente Convenzione;</p>	
<p>Che per la realizzazione del programma di intervento il Concessionario ha</p>	
<p>assunto i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti</p>	
<p>dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, dalle norme tecniche di attuazione</p>	
<p>del P.E.E.P. di Frosinone, nonché delle deliberazioni C.C. n.2 del 19.01.2009</p>	
<p>e C.C. n.3 del 19.01.2009;</p>	
<p>Che sulle aree assegnate, lotto n. A19, saranno realizzati n.125 alloggi</p>	
<p>compresi negli edifici (n.5 edifici), convenzionati, non fruanti di</p>	
<p>finanziamento pubblico;</p>	
<p>Che lo schema della presente Convenzione è stato approvato con delibera</p>	
<p>C.C. n°77 del 12 ottobre 2005, aggiornato secondo le indicazioni dell'Organo</p>	

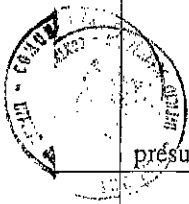


consiliare intervenute nel corso del procedimento;	
Che il Concessionario ha parimenti approvato lo schema tipo della presente	
Convenzione;	
Che le aree aventi destinazione residenziale assegnate per scopi edificatori,	
distinte in catasto al foglio 3, part. 446 (mq. 710), part.1777 (mq. 2.705), part.	
1781 (mq.1.142), part. 1791 (mq. 1.662), part. 1793 (mq. 394), foglio 55,	
part.1(mq. 655), per una superficie complessiva di mq. 7.268, sono già nella	
disponibilità del concessionario;	
Che a tale fine è stata prodotta al Settore Urbanistico la documentazione	
relativa alla disponibilità delle aree edificabili che esclude la necessità di	
intraprendere per esse una procedura di esproprio nonché copia dei rogiti	
notarili di definitivo acquisto delle aree predette(rogito notaio Piacitelli, rep.	
N. 63294 racc. 14927 del 16.10.2007; rogito notaio Piacitelli, rep. N. 62353	
racc. 14258 del 13.03.2007);	
Che per le aree aventi destinazione residenziale assegnate al Concessionario	
per scopi edificatori non nella disponibilità dello stesso, distinte al foglio 3	
part. 1795 (mq. 118), foglio 55 part. 462 (mq. 280), part. 518 (mq. 40), part.	
520 (mq. 150), part. 521 (mq. 375), per una superficie complessiva di mq.	
963, la presente Convenzione acquisterà piena efficacia all'esito del	
procedimento espropriativo previsto dall'art.52 legge 865/71 e s.m.i. e D.P.R.	
n. 327/01 e s.m.i.	
A tale riguardo il Comune di Frosinone, salva l'adozione dei provvedimenti	
conclusivi ad esso riservati per legge, può delegare il Concessionario al	
compimento, a propria cura e spese, di ogni attività tecnica professionale	
necessaria per la compiuta esecuzione del procedimento di esproprio, ivi	
	4/25

[Handwritten signature and initials]



<p>incluso a titolo esemplificativo ma non esaustivo: ogni avviso di legge ai soggetti espropriativi, ogni sopralluogo e/o rilievo, la redazione del verbale d'immissione in possesso e dello stato di consistenza e quant'altro necessario al riguardo.</p>	
<p>Relativamente alle aree destinate a standard il Concessionario presenterà, entro 12 mesi dalla data del Permesso di Costruire, la documentazione relativa alla proprietà di tali aree, all'eventuale esproprio avvenuto, o in alternativa i documenti certificanti l'avvenuto inizio della pratica espropriativa e precisamente:</p>	
<p>A) Verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza del fondo di proprietà dell'espropriato;</p> <p>B) Avviso pubblicato nelle forme di legge vigenti di avvenuto deposito degli atti per la richiesta di determinazione della indennità provvisoria di esproprio ovvero atto di cessione volontaria.</p>	
<p>Ai sensi della Legge 55 del 19.03.1990 e seguenti, è stato assunto agli atti del Comune il Certificato della Camera di Commercio del 25.02.2010, comprovante che non vi sono a carico del Concessionario procedimenti o provvedimenti che comportano cause di divieto o decadenza dell'atto medesimo.</p>	
<p>Tutto ciò premesso considerato e descritto, tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:</p>	
<p style="text-align: center;">Articolo 1</p>	
<p style="text-align: center;">Conferma delle premesse</p>	
<p>Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente</p>	
<p>Convenzione, alla quale si allega la seguente documentazione relativa ai</p>	
<p style="text-align: right;">5/25</p>	




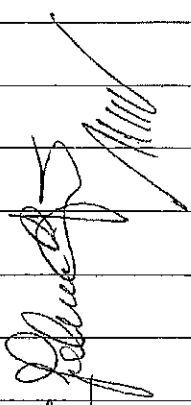
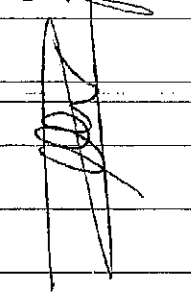
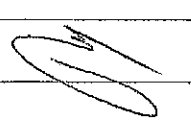
presupposti e agli atti della procedura sin qui svolta:

- 1) sub "A", copia della planimetria catastale n.1:2000 indicante la localizzazione dell'intervento e le aree assegnate;
- 2) sub "B" Certificato di destinazione urbanistica delle aree;
- 3) sub "C", frazionamento n. 2009/ Frosinone 0293355 dell'8.10.2009;
- 4) sub "D", frazionamenti n. 2010/ Frosinone 010980 e 010982 15.04.2010;
- 5) sub "E", estratto copia della deliberazione di C.C. n. 3 del 19.01.2009.

Articolo 2


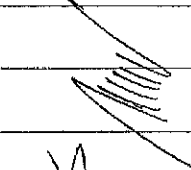
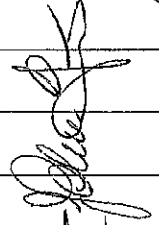
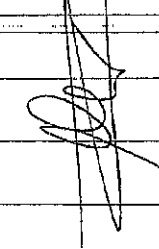

Oggetto della convenzione, durata

La presente Convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n° 865, la concessione da parte del Comune di Frosinone del diritto di proprietà in favore della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in [REDACTED] snc. per la realizzazione, sull'area assegnata, di un programma costruttivo di mc. 38.342 effettivi da progettare, come risulta nella planimetria di assegnazione dell'area nella delibera C.C. n° 3 del 19.01.2009 e avente la destinazione edilizia-urbanistica specificata nel Certificato che, rilasciato da detto Comune, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47 del 28.02.1985, si allega al presente atto sotto la lettera "B", con dichiarazione della parte cedente, rilasciata con il presente atto, che alla data di rilascio dello stesso a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici, e precisamente la concessione del diritto di proprietà su: area edificabile della superficie complessiva di mq. 8.231 (metri quadrati ottomiladuecentotrentuno), costituente la sagoma individuata nel lotto "A19" per la quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale effettiva di metri cubi 34.000, confinante con: Proprietà [REDACTED]


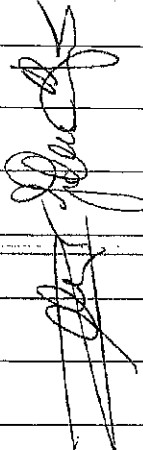

 [REDACTED]	
<p>salvo altri, come risulta perimetrata in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" e distinta in catasto terreni del Comune di Frosinone al foglio 3, part. 446 (mq. 710), part.1777 (mq. 2.705), part. 1781 (mq.1.142), part. 1791 (mq. 1.662), part. 1793 (mq. 394), part. 1795 (mq. 118), foglio 55, part.1(mq. 655), foglio 55 part. 462 (mq. 280), part. 518 (mq. 40), part. 520 (mq. 150), part. 521 (mq. 375), per una superficie per una superficie complessiva di mq. 8.231.</p>	
<p>Il Comune di Frosinone rappresentato come sopra, concede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla [REDACTED] suddetta, che accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica popolare previsto dal progetto urbanistico della zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate.</p>	
<p>E' fatto divieto al Concessionario di occupare aree del piano di zona, non oggetto della presente Convenzione; qualora, per comprovati motivi, si rendesse necessaria l'occupazione temporanea di aree contigue, l'autorizzazione relativa potrà essere concessa dagli uffici comunali competenti con l'obbligo del Concessionario, previo congruo preavviso, di rendere l'area medesima libera da persone e cose a richiesta dell'Amministrazione Comunale.</p>	
<p>La concessione viene effettuata in proprietà a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto relativamente alle aree già nella disponibilità del Concessionario, mentre in ordine alle aree ad oggi ancora non nella disponibilità del Concessionario il diritto in proprietà decorrerà dalla data di consegna delle stesse da far risultare con specifico verbale. Il diritto di</p>	
<p>7/25</p>	



proprietà sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente	
Convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia. Il	
diritto è esteso:	
-alla realizzazione delle abitazioni e gli altri locali accessori, comprese le	
eventuali cubature non residenziali previste dal piano planovolumetrico per il	
lotto assegnato;	
-al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza,	
in favore del Concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla	
presente Convenzione.	
E' vietata tassativamente, salvo preventiva espressa autorizzazione	
dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di proprietà	
sull'area, che con il presente atto viene costituito. In caso di inosservanza di	
tale divieto, il Concessionario sarà considerato immediatamente ed	
automaticamente decaduto.	
La convenzione vincola il Concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto	
degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 dalla data della	
stipulazione.	
Articolo 3	
Corrispettivo della concessione	
In base agli elementi di stima dei costi globali di acquisizione delle aree nel	
Piano di Zona denominato sottozona CMP 41 di Via Mastruccia - lotto n. A19	
e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 3, comma 63, lett. "d", della Legge	
662 del 23/12/1996, il corrispettivo di concessione viene determinato in:	
a) € 36,00 (trentasei/00) a mq. per il costo di acquisizione delle aree	
residenziali a scopo edificatorio quale quota parte dell'intervento oggetto della	
	8/25

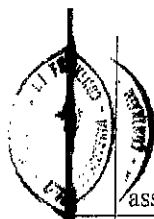
	Frosinone ed al disposto della L.R. n. 35 del 12 Settembre 1977 e s.m.i.		
Articolo 4			
Rinuncia all'ipoteca legale			
<p>Il Comune di Frosinone, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti contrattuali sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetto della concessione. Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alla finalità dell'intervento dall'intendimento dell'Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo, salva restando, comunque, la facoltà del Comune di procedere in danno del Concessionario, a norma del successivo art. 14, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.</p>			
Articolo 5			
Ipotecabilità del diritto di proprietà			
<p>Tra le parti si conviene che il diritto di proprietà concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente a favore di enti e istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che, comunque, verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.</p>			   
<p>Dopo l'ultimazione degli edifici, nel corso dell'esecuzione, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della Concessione. La facoltà del Comune di ottenere la caducazione del presente rapporto in uno dei modi da lui previsti, sarà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rilevare l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti</p>			
11/25			



della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia congiunta degli uffici tecnici comunali e del Concessionario.	
Sarà comunque facoltà del Comune di subentrare nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o rilevare la costruzione.	
Articolo 6	
Caratteristiche costruttive, termine presentazione progetto per rilascio Permesso di Costruire, inizio e fine lavori, proroghe	
Sulle aree come sopra concesse, il Concessionario si obbliga a progettare e realizzare, nell'ambito della cubatura assegnata, costruzioni residenziali pari a mc 34.000, previste con numero di alloggi rientranti in detta cubatura e costruzioni non residenziali ed accessorie per mc. 4.342 conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio del Comune di Frosinone, nonché alle norme tecniche e dalle leggi in materia ivi inclusa la legge n. 457/78 e s.m.i., nonché alle norme emanate dalla Regione Lazio.	
I relativi progetti edilizi dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti organi comunali comunque non oltre sei mesi dalla stipula della presente Convenzione o dalla data del verbale di consegna dell'area, se successiva, e l'Amministrazione Comunale adempirà per quanto di sua competenza, per il rilascio del Permesso di Costruire nei modi e termini previsti dalla legge.	
Il Comune si riserva di far eseguire, in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alla/e concessione/i edilizia/e ovvero a quelli di eventuali varianti autorizzate dal Comune.	
	
	12/25



Il Concessionario si impegna a procedere all'inizio dei lavori di costruzione entro 12 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e ad ultimare l'intervento edilizio, le sistemazioni esterne e gli allacciamenti entro il termine di validità del titolo abilitativo.	
Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del DPR 380/01.	
L'inosservanza dei termini sopra indicati comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 14.	
Non si farà luogo al rilascio del Certificato di agibilità degli edifici, se non saranno soddisfatte tutte le condizioni previste dalla presente Convenzione compresa la consegna delle aree di competenza del Comune e tutte le relative opere previste.	
Tutte le condizioni a carico dei soggetti attuatori e del Consorzio che dovesse essere costituito ai sensi dell'art. 3 in caso di esercizio della facoltà di scomputo da parte del Concessionario si intendono integralmente facenti parte della presente Convenzione, anche se materialmente non allegate, ed accettate dal Concessionario.	
Articolo 7	
Destinazione degli alloggi e canone di locazione	
Gli alloggi realizzati senza finanziamento pubblico dovranno essere venduti e/o locati a soggetti che abbiano i seguenti requisiti:	
a) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;	
b) residenza o attività lavorativa nella Provincia di Frosinone;	
c) non essere proprietari nel Comune di Frosinone di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;	
	13/25



assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare;

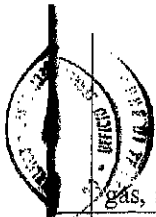
c) dichiarerà di accettare e rispettare nel caso di successiva vendita o trasferimento tutte le norme contenute nella presente Convenzione.

E' facoltà del Concessionario stipulare contratti preliminari di vendita dei singoli alloggi e di poterli trascrivere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del D.L. 669 del 31.12.1996.

Articolo 9

Impianti elettrici di acqua e gas

La fornitura di acqua tanto per uso potabile quanto per la costruzione del fabbricato o per altro uso è riservata all'Ente erogatore del servizio che è l'unico soggetto cui compete detta fornitura nel territorio del Comune di Frosinone. Il Concessionario, qualora non sia diversamente previsto dalle norme di piano, è vincolato alla costruzione, dietro completo e giusto corrispettivo, sotto i fabbricati o nel lotto di pertinenza, delle cabine di trasformazione di energie elettriche (sia per uso privato che per l'illuminazione pubblica) con obbligo di assumere, pro quota, i relativi oneri e secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ente erogatore e dal Comune di Frosinone. Sul terreno concesso è altresì consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali. In ogni caso il Concessionario è tenuto a consentire il passaggio per la canalizzazione per pubblici servizi e l'esecuzione dei relativi lavori a semplice richiesta dell'amministrazione e senza diritto a corrispettivo o compenso di qualunque genere, salvo il rimborso degli oneri per la rimozione o demolizione o ripristino in altro luogo di opere o di quanto è già stato realizzato. Per quanto riguarda gli impianti del



gas, resta inteso che sono a carico della società erogatrice della fornitura gli oneri per la rete di adduzione, mentre le spese relative alla rete di distribuzione saranno sostenute, pro-quota, direttamente dal complesso di utenze servite, in base ai regolamenti aziendali.

In generale, tutti gli oneri per la fornitura dei pubblici servizi (acqua-luce-gas ed altro) saranno a carico degli utilizzatori finali aventi causa dal Concessionario quale somma aggiuntiva al prezzo massimo di cessione.

Articolo 10

Ritrovamenti archeologici

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che si rinvenissero, in qualunque tempo, sul terreno concesso e che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico, od altro qualsiasi. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla Legge sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, o da altre leggi, il Concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne partecipazione per lettera raccomandata al Comune che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Le disposizioni di cui sopra dovranno essere partecipate ai vari imprenditori delle opere di scavo, demolizioni, costruzioni e simili, ecc. per ogni effetto di diritto anche nei riguardi degli operai dipendenti. Nel caso di ritrovamento di cose di pregio, si potranno assegnare, tenuto conto delle circostanze, premi agli inventori, secondo equità e senza diritto a reclamo.

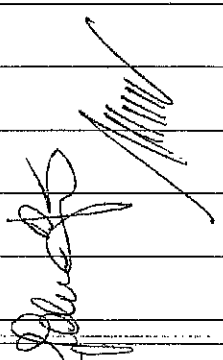
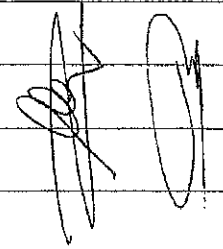
Articolo 11

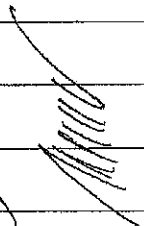
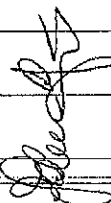


Dispensa da responsabilità

	<p>La concessione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia infine per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione della zona, a causa delle quali si potrà valutare la concessione di proroga dei lavori.</p>	
	Articolo 12	
	Sottosuolo e soprassuolo	
	<p>Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 11, qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc. gli oneri per il loro spostamento in altra sede o rimozione di quant'altro, saranno assunti dal Concessionario in relazione al proprio lotto.</p>	
	Articolo 13	
	Criteri per la determinazione del prezzo di cessione	
	<p>Per gli alloggi realizzati con finanziamento pubblico il prezzo medio massimo di prima cessione degli alloggi, per mq. di superficie complessiva (S.c.), è determinato secondo quanto stabilito dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 355 del 30.04.2004, e dalle vigenti norme e successive modifiche; tale prezzo, € 1.200,00 aggiornato alla data del mese di dicembre 2009, secondo i dati ISTAT, risulta essere pari ad € 1.562,64 a mq di S.c.</p>	
	<p>Per gli alloggi realizzati senza finanziamento pubblico il prezzo medio massimo di prima cessione degli alloggi aggiornato alla data del mese di settembre 2008, secondo i dati ISTAT, viene stabilito in € 1.580,00 a mq di S.c.</p>	
	17/25	



Per superficie complessiva si intende la superficie utile abitabile (misurata al	
netto dei muri perimetrali e di quelli interni) aumentata del 60% della	
superficie netta non residenziale e della superficie parcheggi così come	
previsto dal D.M. del 5 agosto 1994 e dalle delibere della Giunta Regionale	
del Lazio del 10.12.1996 n. 9678, n. 710 del 04/08/2005, e Determina	
Dirigenziale del Direttore del Dipartimento Territorio della Regione Lazio n.	
794 del 3 marzo 2006 e s.m.i., per l'edilizia agevolata-convenzionata.	
I prezzi di cui sopra saranno aggiornati in base alla variazione dell'indice	
ISTAT per il costo delle costruzioni a livello nazionale di un fabbricato	
residenziale, per il periodo compreso fra la data di riferimento predetta e	
quella della determinazione finale da effettuarsi prima della richiesta del	
certificato di agibilità.	
Tali prezzi sono inoltre suscettibili di maggiorazione in dipendenza ed eguale	
misura di eventuali variazioni del corrispettivo dovuto a seguito della	
determinazione del prezzo effettivo di espropriazione delle aree, di eventuali	
maggiori spese documentate, sostenute per la realizzazione effettiva delle	
opere di urbanizzazione, come previste dall'Amministrazione Comunale,	
qualora le stesse superino l'importo stabilito all' art. 3 della presente e nel	
caso si verificasse quanto previsto agli art. 9 e 12 della stessa.	
I suddetti prezzi potranno inoltre essere incrementati delle seguenti	
percentuali:	
- fino al 12% in caso di adozione degli accorgimenti di architettura	
sostenibile, accessibilità e risparmio energetico ai sensi della Legge Regionale	
n.6/2008;	
- 7% in caso di applicazione delle disposizioni di legge nuova normativa	

residenziale.	
Articolo14	
Sanzioni	
Saranno applicate a carico del Concessionario le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi contrattuali:	
a) penali di euro 0,04 (centesimi di euro quattro) per metro cubo per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il Concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dal precedente art. 6; qualora il progetto di costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici del Comune, la stessa penale sarà dovuta per il rispetto al termine di due mesi, da concedere per la presentazione di un secondo progetto, e così pure nel caso occorra un terzo progetto;	
b) penale di euro 0,04 (centesimi di euro quattro) per metro cubo per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dal precedente art. 6 e salvo l'applicazione di quanto previsto al comma 8 dello stesso articolo;	
c) penale di euro 0,02 (centesimi di euro due) per metro cubo per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dal precedente art. 6 e salvo l'applicazione di quanto previsto al comma 8 dello stesso articolo; il pagamento di tale penale comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione dei lavori;	
d) in caso di inadempienza o di inosservanza da parte del Concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune potrà intervenire sostitutivamente nei lavori suddetti, addebitandone le spese del	
	20/25

Consorzio al Concessionario riservandosi la rivalsa sulle garanzie da questi	
prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto	
esclusi i maggiori danni;	
e) in caso di grave e ripetuta inosservanza da parte del Concessionario dei	
tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella	
convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione	
degli edifici fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state	
adeguate secondo le prescrizioni del Comune;	
f) in caso di inosservanza da parte del Concessionario del divieto previsto	
dalla convenzione di cedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione	
dell'Amministrazione Comunale, il diritto di proprietà relativo all'area non	
ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà la decadenza dalla	
concessione;	
g) in caso di inosservanza da parte del Concessionario del divieto previsto	
dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in mancanza delle	
prescritte condizioni ed autorizzazioni igienico-sanitarie, sarà applicata a	
carico del Concessionario una penale fino al 30% del prezzo reale	
dell'alloggio ceduto;	
h) si avrà, inoltre, la decadenza della concessione e conseguente estinzione del	
diritto di proprietà qualora il ritardo ad uno qualsiasi dei termini di cui alle	
lettere a) e b) superi complessivamente un anno;	
i) salvo quanto disposto al precedente punto h) qualora il ritardo nel rispetto	
dei termini di cui ai punti a), b) e c) del presente articolo superi	
complessivamente 18 (diciotto) mesi, si avrà la decadenza della concessione e	
conseguentemente estinzione del diritto di proprietà. In tale caso	
21/25	

l'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare, in via alternativa alla decadenza, le sanzioni di cui al punto d) del presente articolo, maggiorato del 100% (cento per cento), determinando altresì il termine inderogabile di ultimazione dei lavori decorso inutilmente il quale si produrrà senz'altro la decadenza;

j) si avrà, infine, decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di proprietà, escluso le cooperative edilizie, nei casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinazione o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri della presente convenzione.

La risoluzione del contratto di concessione, derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere b), f) e i), comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del Concessionario decaduto della minore somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune.

Dell'avvenuta decadenza il Comune darà comunicazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero da ogni responsabilità.

Articolo 15

Contestazione e/o diffida

La pronuncia di decadenza della cessione da parte del Comune deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati ovvero della diffida ad adempiere, con contemporanea prefissazione di un congruo termine, comunque non inferiore a mesi due, entro il quale il Concessionario o

eventuali aventi causa possono presentare le proprie deduzioni.

Articolo 16

Imposte

Tutte le imposte presenti e future, gravanti sugli immobili assegnati e sulle accessioni sono a carico del Concessionario o suoi aventi causa, il quale è tenuto ad effettuare il pagamento entro i termini previsti dalla legge. In caso di ritardo assumerà anche l'onere di eventuali soprattasse, pene pecuniarie ed interessi di mora. Sono altresì a carico del Concessionario tutte le spese tecniche, per sopralluoghi, per frazionamenti, per verbali tecnici, per diritti e tasse di concessione comunale come determinati dal disciplinare urbanistico ed edilizio del Comune o regolamenti vigenti al momento.

L'Amministrazione Comunale notificherà, a mezzo raccomandata a.r., l'ammontare delle imposte dovute, non appena ne avrà notizie. In caso di mancato ritardo della raccomandata per irreperibilità o qualsiasi altro motivo, il Concessionario è comunque tenuto al pagamento di tutto quanto previsto nel comma precedente.

Articolo 17

Controversie


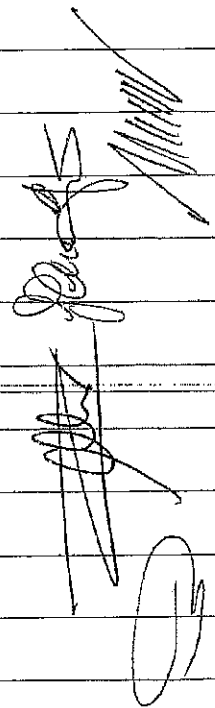
Le parti convengono che, qualora dovessero insorgere controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la risoluzione delle stesse dovrà essere rimessa al giudizio esclusivo del foro del Tribunale di Frosinone.

Articolo 18

Trascrizione della convenzione

I componenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la

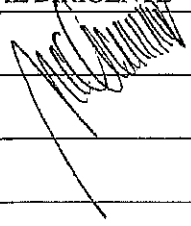


	<p>Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune rinuncia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, prestando inoltre garanzia da evizione. La trascrizione del presente atto e sue eventuali successive integrazioni o modifiche sono a Cura del Comune e a spese del Concessionario.</p>	
Articolo 19		
Rinvio e recepimento di norme		
<p>Per quanto non previsto nella presente Convenzione si applicano le norme di legge nazionali o regionali ovvero le circolari statali o regionali emesse in materia e, per eventuali incompatibilità o successivi adeguamenti imposti da norma di legge nazionale o regionale, se successivi alla data di stipula della presente, si procederà di comune accordo, alla modifica o adeguamento della presente Convenzione.</p>		
Articolo 20		
Spese di bollo, registrazione e trascrizione		
<p>Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, compreso il rilascio di numero tre copie autentiche, di cui una in bollo al Comune, sono a carico del Concessionario. Trattandosi di concessione del diritto di proprietà di terreni destinati ad alloggi di tipo economico e popolare, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n° 865, le parti invocano tutte le agevolazioni e benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi in favore dell'edilizia economica e popolare.</p>		
<p>Richiesto io Segretario Comunale rogante, ho ricevuto il presente contratto di cui ho personalmente dato lettura ai contraenti i quali, dispensandomi dalla</p>		
		24/25

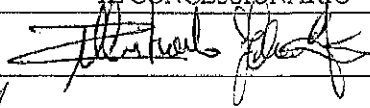
lettura degli atti allegati o richiamati, trovandolo conforme alla loro volontà,
insieme a me lo sottoscrivono.

Atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su fogli resi
bollati di cui si occupano facciate 25 sin qui.

IL DIRIGENTE



IL CONCESSIONARIO



IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Adriano Marini
