

Comune di Rivolta d'Adda
Provincia di Cremona

P.L. RESIDENZIALE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE SUD "Atr1"
SUB-AMBITO 2

DOCUMENTO

BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

PROPRIETA'

Sig.re EMMA D'ESTE E CARLA MOSCATELLI

PROGETTO

DIREZIONE LAVORI

TAVOLA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

Sede: Meizo (MI), via Sant'Alessandro n°30
tel. 02/95722952 fax 02/73960150
e-mail: info@studiodoratibianchi.191.it

ALL. O

COLLABORATORI

DATA

SCALA

SCALA PLOT

DIM. FOGLIO

Luglio 2015

-

1:1

21x29.7

AGG.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
0	30.11.2015	EMISSIONE			
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

PERCORSO FILE

NOME FILE

Q:\ARCHIVIOD'ESTE EMMA\Rivolta d'Adda\02_0715-PLA\Ar00-Cart-00

Ar00-Cart-00.dwg

COMUNE DI RIVOLTA D'ADDA
(PROVINCIA DI CREMONA)
REPUBBLICA ITALIANA

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE CONVENZIONATA
IN VIA GIULIO CESARE (A.T.R.1 – SUBAMBITO 2)**

CONVENZIONE

PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA

DI CUI AGLI ARTICOLI N. 17 E 18 DEL DPR 380/2001

L'anno, il giorno del mese di, in, nello studio in via n., innanzi a me, Notaio in, nel cui collegio notarile sono iscritto, sono personalmente comparsi:

- il Sig., nato a (...) il giorno, che interviene al presente atto in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica – Servizio ed in rappresentanza del Comune di Rivolta d'Adda (C.F. 00125130195), sede in Rivolta d'Adda (CR) piazza Vittorio Emanuele II n.1, ove per la carica domicilia, in forza dell'art.107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 ed in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. del e del decreto del sindaco n. ../.... del, esecutivi ai sensi di legge; di seguito indicato come COMUNE;

- il Sig., nato a (...) il giorno, che interviene al presente atto in qualità di rappresentante legale della della società con sede a (...) in via, iscritta al Registro delle Imprese di in data al n. - partita iva, ove per la carica domicilia, di seguito indicata anche come PARTE LOTTIZZANTE;

PREMESSO

A) che il Lottizzante nella sua qualità di proprietario del terreno sito in Comune di Rivolta d'Adda (CR) così distinto al N.C.T. al foglio ... Mappale, confini mappali ha presentato in data prot. n. istanza per ottenere il rilascio di una Autorizzazione, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ed ha richiesto, sempre ai sensi degli Artt.17 e 18 della stessa legge, di stipulare una Convenzione per applicare prezzi di vendita degli alloggi, determinati in conformità ai criteri dell'art.18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

B) che, in conformità alla convenzione di lottizzazione stipulata in data Rep. S.C. n. dal Notaio, essendo l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate superiore all'ammontare dei corrispondenti oneri, la parte lottizzante non sarà tenuta al loro versamento.

Essendo, invece, l'incidenza delle opere generali di urbanizzazione primaria direttamente realizzate inferiore all'ammontare dei corrispondenti oneri, la parte lottizzante sarà tenuta al versamento al momento del rilascio delle singole concessioni della quota di €/mc (..... virgola al metro cubo) a titolo di conguaglio.

Il Lottizzante dovrà inoltre versare, presso la Tesoreria comunale al momento del rilascio delle singole concessioni, la quota di €/mc (..... virgola al metro cubo) prevista per opere di urbanizzazione secondaria;

VISTO

- il progetto allegato alla domanda di Autorizzazione che prevede la realizzazione di alcuni edifici residenziali per complessivi mc 32.447,00 (trentaduemilaquattrocentoquarantasette/00);
- le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio che sanciscono l'obbligatorietà di realizzare una percentuale pari al 15% (quindici per cento) del volume complessivo autorizzato da destinare edilizia residenziale convenzionata;
- che il volume da destinare ad edilizia residenziale pubblica risulta determinato in mc. 4.867,05 (quattromilaottocentosessantasette/05) ossia mc 32.447,00 x 15%;
- la Tav., già allegata all'atto citato alla lettera B) ed in particolare il lotto contraddistinto con dal quale si evince la localizzazione dell'intervento in edilizia convenzionata;
- il frazionamento depositato che ne determina l'identificazione catastale.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, da valere come parte integrante del presente atto, tra le parti come sopra indicate e rappresentate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - DURATA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., avrà una durata di validità di anni 20 (venti) a partire dalla data di approvazione del Piano di lottizzazione.

ARTICOLO 2 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

1) Gli alloggi da convenzionare dovranno rispettare le disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene e dalle leggi vigenti. Si richiama in particolare il D.Lgs. 311/2006 la Legge 10/1991 ed il relativo regolamento (D.P.R. 412/93) e s.m.i..

2) Gli alloggi da costruirsi potranno appartenere ad edifici fino alla classe IVa. La classe degli edifici è calcolata con riferimento al prospetto di cui al D.M. n. 801 del 10.05.1977.

3) Gli alloggi non dovranno prevedere superfici utili (Su) superiori a 110 metri quadrati e superfici accessorie (Snr) superiori a 56 metri quadrati. Tutte le superfici si intendono misurate secondo le disposizioni di cui al D.M. n. 801 del 10.05.1977.

4) Gli alloggi non dovranno appartenere a costruzioni che utilizzino per meno dell'80% (ottanta per cento) il volume residenziale previsto nell'area di pertinenza dell'edificio dal vigente Piano Attuativo.

5) Ciascun alloggio dovrà essere dotato degli allacci a tutti i servizi esistenti nella zona dove sorgerà l'edificio, quali energia elettrica, acqua potabile, fognatura, gas, telefono, nonché dei relativi impianti di distribuzione interna, compresi gli allacci per lavatrice e lavastoviglie costruiti secondo le migliori regole d'arte ed in conformità alle disposizioni e regolamenti vigenti in materia. Ogni alloggio dovrà altresì essere provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo.

6) Tutti gli alloggi ed edifici dovranno essere costruiti secondo le migliori tecniche e regole d'arte, sia per quanto riguarda l'uso dei materiali più idonei, sia per quanto riguarda l'esecuzione delle singole opere, così come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale e Regolamento Locale d'Igiene A.S.L. vigenti.

Dovrà essere rispettato quanto richiesto dalle disposizioni del D.Lgs. 311/2006, della Legge 10/91 sul risparmio energetico e dal relativo Regolamento d'applicazione (D.P.R. 412/93) e s.m.i..

7) Non si applicano le disposizioni di cui all'art.17 del già citato D.P.R. 380/2001 e s.m.i., alle costruzioni ed agli alloggi con le seguenti caratteristiche:

a) Alloggi ed abitazioni di lusso, così come definite dal D.M. 2 agosto 1969;

b) Alloggi ed abitazioni con più di una caratteristica particolare di cui all'art.7 del D.M. 10 Maggio 1977.

ARTICOLO 3 - PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1) Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita, e che verranno realizzati in conformità delle disposizioni di cui ai presenti articoli, è stabilito in ragione di €(euro/...) al mq di superficie complessiva (Sc), individuata in conformità del disposto di cui all'art. 2 del D.M. n. 801 del 10.5.77 ($Sc = Su + 60\% Snr$) (Superficie complessiva = Superficie utile + 60% Superficie non residenziale). Tale prezzo di cessione degli alloggi è ricavato in base a:

- a) Incidenza del costo dell'area nella misura di € 316,30 (euro trecentosedici/30) al mq di superficie complessiva (Sc). Nel caso di nuovi edifici il costo dell'area viene valutato con riferimento ai valori di esproprio sull'area oggetto della concessione e comunque non superiore al 12% del costo di costruzione, compilato ai sensi e per gli effetti della Legge 28/01/1977 n.10 e secondo le prescrizioni contenute nel D.M. n.801 del 10/05/1977 fatta salva la facoltà di cui al 3° comma dell'art.8 della Legge 28/01/77 n.10 e successive modificazioni ed integrazioni.
- b) Incidenza del costo delle opere di urbanizzazione come definito nella convenzione di lottizzazione Rep. n. del di cui in premessa; costo che ammonta a € (euro/...) al mq di superficie complessiva (Sc).
- c) Incidenza del costo di realizzazione delle opere determinato in € (euro/...) al mq di superficie complessiva (Sc) calcolata ai sensi del DM. LL.PP. n.801 del 10.5.77 per i nuovi edifici.
- d) Incidenza del costo per le spese generali (progettazione, finanziamento, ecc.) documentate nella misura di € 92,35 (euro novantadue/35) al mq di superficie complessiva (Sc) pari a non più del 10% del costo di realizzazione delle opere come da precedente punto c).
- e) Incidenza costo Progettazione e Coordinamento sicurezza nella misura di Euro 52,20 (euro cinquantadue/20) al mq di superficie complessiva (Sc).

2) Il prezzo di cessione degli alloggi come sopra determinato è da intendersi quale prezzo massimo. Sulla base dei progetti esecutivi tale costo dovrà essere riverificato ed eventualmente aggiornato. I Lottizzanti si impegnano a dare immediata comunicazione dell'avvenuto conteggio esecutivo, come pure dovranno essere definite le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

3) Qualora i negozi di compravendita avvengano nel corso del periodo di validità della presente Convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi, convenzionato nella misura stabilita precedentemente, verrà aggiornato ogni due anni in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei

costi di costruzione intervenuti dopo la data di ultimazione dei lavori. Verrà comunque applicata una percentuale di deprezzamento dell'alloggio predeterminata ipotizzando uno stato normale di conservazione, nel seguente modo: nulla per i primi cinque anni e pari ad uno per cento dal sesto al ventesimo anno.

ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il canone di locazione sarà determinato in base alle disposizioni della Legge 9.12.1998, n.431 o delle leggi vigenti al momento del contratto. Il Lottizzante si impegna con la firma della presente convenzione ad applicare canoni di locazione calcolati come sopra.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo dopo il rilascio del certificato di abitabilità. Nel caso in cui la Legge 431/98 venisse modificata, la presente convenzione dovrà essere adeguata alle nuove normative.

ARTICOLO 5 - CLAUSOLE DA INSERIRE NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO

Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente, per sé e per i suoi aventi causa:

- a) dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a rispettarla;
- b) dichiara che qualora intenda affittare gli immobili a terzi, questi si impegneranno espressamente a rispettare le norme contenute nella presente convenzione;
- c) dichiara di accettare e rispettare, nel caso di successiva rivendita, le norme della presente convenzione.

ARTICOLO 6 – CONTRIBUTI/ USO DEGLI ALLOGGI/ SANZIONI

Il Lottizzante è esonerato dall'obbligo di corrispondere il contributo commisurato al costo di costruzione.

Qualora, senza giustificato motivo, gli alloggi contemplati dal presente atto non siano utilizzati a scopo abitativo per un periodo superiore a mesi 12 (dodici), sorgerà a favore del Comune di Rivolta d'Adda un diritto di opzione, da esercitarsi successivamente all'accertamento delle condizioni di cui sopra e salvo utilizzo interruttivo da parte del titolare, relativamente all'acquisto o alla locazione con facoltà di sub-locazione degli alloggi medesimi, alle condizioni previste dal presente atto. Il termine predetto decorrerà la prima volta alla scadenza della data indicata in concessione per l'esecuzione dei lavori, oppure dal rilascio del certificato di abitabilità se precedente, e

successivamente ogni volta in cui venga a cessare una precedente locazione od occupazione. Qualora il Comune di Rivolta d'Adda accertasse una violazione delle norme di convenzione circa il prezzo di cessione (anche mediante la verifica dell'atto di proprietà), il canone di locazione e le caratteristiche degli alloggi, il Lottizzante è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art.16, comma 3., del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., calcolato con riferimento alla data del rilascio della concessione, aumentato degli interessi legali.

In caso di violazione o di inadempienza degli obblighi assunti con il presente atto, il Lottizzante sarà obbligato, inoltre, a corrispondere al Comune di Rivolta d'Adda a titolo di penale le seguenti sanzioni:

- a) penale pari al 15% del valore dell'edificio o di sue porzioni in caso di violazione dell'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso residenziale;
- b) penale pari a cinque volte la differenza tra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo consentito;
- c) penale per un importo pari a venti volte la differenza tra i due canoni mensili in caso di locazione dell'alloggio a canone superiore a quello massimo consentito.

Gli acquirenti delle unità immobiliari e successivamente gli aventi causa subentrano nella posizione giuridica del Lottizzante relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente atto.

ARTICOLO 7 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO

Le parti autorizzano la trascrizione della convenzione definitiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune di Rivolta d'Adda al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Sg. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8 - SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione nonché gli oneri tutti derivanti dalla presente convenzione restano a carico del Lottizzante (con i benefici previsti dalle norme vigenti).

ARTICOLO 9 - NORME GENERALI E FINALI

Il Lottizzante convenzionante dovrà obbligatoriamente richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la verifica di corrispondenza dei fabbricati alle precedenti prescrizioni.

Tale verifica dovrà attuarsi:

- a copertura posata al fine di verificare le parti strutturali;
- a fabbricato ultimato per le finiture e controllo generale.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di assumere eventuali provvedimenti entro trenta giorni dalla richiesta di verifica.

In caso contrario la verifica si intenderà come effettuata.

In caso di trasferimento di proprietà o dell'usufrutto degli alloggi oggetto della presente convenzione, verranno contestualmente trasferiti i relativi oneri.

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per il Lottizzante mentre viene sottoscritta dal Comune con riserva delle approvazioni di legge.

ARTICOLO 10 – REGISTRAZIONE

Ai fini della registrazione si dichiara in €il valore del presente atto.

Si invocano i benefici fiscali previsti dalla legge 28.3.1973, n. 666, e successive modificazioni (atto soggetto a registrazione in termine fisso).

Scritto da persona di mia fiducia, il presente atto è stato pubblicato mediante lettura che ho dato, alle parti che lo approvano.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia su facciate di ... fogli ed in piccola parte scritto di mia mano e di esso ho dato lettura ai Componenti, i quali a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà e meco lo sottoscrivono.

Sottoscritto alle ore (....).

LA PARTE LOTTIZZANTE _____

IL COMUNE DI RIVOLTA D'ADDA _____

Il Notaio _____