

Repertorio n. 17981

Raccolta n. 8020

CONVENZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 17-18 D.P.R. N.
380/2001 REGOLANTE L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI
NUOVA EDIFICAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
CONVENZIONATA IN VIA SUNIGLIA, AREA R6.1 D.U. 7 DI
P.R.G.C.- ATTUATORE "IMMOBILIARE SANTAROSA S.R.L."

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Sa-
vigliano il
30.7.2012
al numero 1153
serie 1T.
Trascritto a
Saluzzo
il 31.7.2012
ai numeri
R.G. 5177
R.P. 4144

L'anno duemiladodici il giorno tredici del mese di luglio, in
Savigliano, presso il mio studio, sito in Via Beggiami n. 4,

- 13 luglio 2012 -

Avanti a me dott. Avv. AMIANTO PAOLO, notaio alla residenza di
Savigliano, iscritto al Ruolo del Collegio notarile dei Di-
stretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, senza l'as-
sistenza dei testimoni, sono comparsi:

Rabbia Arch. Giovanni, nato a Savigliano il 13 marzo 1964, do-
miciliato per l'incarico presso la casa comunale ove appresso,
il quale interviene alla presente nella qualità di Responsabi-
le dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comu-
ne di Savigliano, incaricato a sottoscrivere la presente
nell'interesse ed in rappresentanza del

COMUNE DI SAVIGLIANO, con sede in Savigliano, Corso Roma n.
36, codice fiscale 00215880048,
in conformità a quanto previsto dall'articolo 70 dello Statuto
Comunale ed anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo

107, commi due e tre del D. Lgs. 18 agosto 2000 numero 267, a seguito delle attribuzioni di funzioni di cui sopra al medesimo assegnate con Decreto Sindacale n. 1 del 31 gennaio 2011, ed in esecuzione della determinazione n. 28 del 9 luglio 2012, protocollo generale n. 472 del 10 luglio 2012 del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Savigliano, che in copia conforme all'originale si allega alla presente sotto la lettera "A";

"IMMOBILIARE SANTAROSA S.R.L.", con sede in Savigliano, Via Madonnina della Neve n. 9, codice fiscale 02823240045, corrispondente al numero di iscrizione al Registro Imprese di Cuneo, con capitale sociale di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), in persona del signor

LENTA Gualtiero, nato a Savigliano il 17 settembre 1973, domiciliato presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Unico, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto Sociale,

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

A) che la società **"IMMOBILIARE SANTAROSA S.R.L."** è proprietaria del terreno interessato dall'intervento di edilizia convenzionata di cui alla presente convenzione, sito in Via Suniglia, area di nuovo impianto, siglata R6.1 - D.U. 7 di P.R.G.C. (Lotto "B"), censito al Catasto dei Terreni del Comu-

ne di SAVIGLIANO al foglio **41**, particella **1007** (ex 769/parte),
sem irr arb, cl.1, di are 15 (quindici), centiare 17 (dicias-
sette)., R.D. Euro 18,02 (diciotto virgola zero due), R.A. Eu-
ro 12,54 (dodici virgola cinquantaquattro),

tale in seguito a frazionamento del 21 gennaio 2008 n.
24039.1/2008,

come risulta dalla scrittura privata di compravendita autenti-
cata nelle firme dal Notaio AMIANTO Paolo in data 26 maggio
2011, repertorio n. 16207/6541, registrata a Savigliano il 7
giugno 2011 al numero 895 serie 1T e trascritta a Saluzzo l'8
giugno 2011 ai numeri 4103/3032;

B) che la società **"IMMOBILIARE SANTAROSA S.R.L."** intende atti-
vare un intervento di complessivi n. 14 (quattordici) alloggi
e n. 14 (quattordici) autorimesse;

C) che all'atto del permesso di costruire la società **"IMMOBI-
LIARE SANTAROSA S.R.L."** si impegna a corrispondere la quota di
contributo di cui all'art. 17 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e
s.m.i.;

D) che per la realizzazione dell'intervento convenzionato, la
società **"IMMOBILIARE SANTAROSA S.R.L."** intende assumere i re-
lativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risul-
tanti dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, dalla delibera-
zione C.R. n. 714-6794 del 21.6.1984, dalla determinazione di-
rigenziale che stabilisce i contenuti della presente conven-
zione n. 24 del 3 luglio 2012, protocollo generale n. 445 del

4 luglio 2012 del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Savigliano, che in copia conforme all'originale si allega alla presente sotto la lettera "B", dalla deliberazione consiliare vigente che stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dalle prescrizioni del P.E.C. area R6.1 - D.U.7 di P.R.G.C. di cui alla Convenzione edilizia di Piano Esecutivo Convenzionato stipulata con il Comune di Savigliano con atto a rogito Notaio Portera del primo aprile 2008, repertorio n. 19799/2262, registrato nei termini e trascritto a Saluzzo il 21 aprile 2008 ai nn. 3078/2321;

E) che si richiamano e si allegano alla presente convenzione:

E1 - determinazione n. 24 del 3 luglio 2012, protocollo generale n. 445 del 4 luglio 2012 del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Savigliano, con cui è stato approvato lo schema della presente convenzione (come sopra allegata sub. B);

E2 - planimetria catastale con individuazione delle aree di pertinenza degli immobili convenzionati (allegato "C");

E3 - relazione tecnico-illustrativa con descrizione di caratteristiche materiali, modalità costruttive (allegato "D");

E4 - tabella dettagliata delle superfici utili, commerciali e non residenziali alloggi, netta e non residenziale autorimesse, superficie non residenziale organismo abitativo,

complessiva (allegato "E");

E5 - determinazione prezzi di prima cessione degli alloggi

e delle autorimesse (allegato "F");

E6 - schemi dimostrativi quotati per la determinazione del-

le superfici di cui al punto E4 (allegato "G");

E7 - schema di verifica del rispetto delle caratteristiche

tipologiche (classe) del fabbricato convenzionato (allega-

to "H").

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, ritenuto parte

integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e sti-

pula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La società **"IMMOBILIARE SANTAROSA S.R.L."** si impegna, in con-

formità alle disposizioni contenute nella presente convenzio-

ne, a realizzare gli interventi di edilizia residenziale, per

abitazione permanente, in conformità al progetto che verrà ap-

provato dalla Civica Amministrazione, consistente in n. 1 (u-

no) edificio, comprendente n. 14 (quattordici) alloggi e n. 14

(quattordici) autorimesse, con osservanza delle caratteristi-

che, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi arti-

coli.

Il Comune di Savigliano, a fronte degli obblighi assunti dal

concessionario con la presente convenzione, lo esonera dalla

corresponsione della quota di contributo afferente al permesso

di costruire di cui all'art. 17 D.P.R. 380/2001.

ART. 2 - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

A) I progetti relativi ai singoli edifici devono rispettare le prescrizioni sulle caratteristiche tipologiche nonché i criteri per le caratteristiche costruttive degli alloggi convenzionati fissati dalla deliberazione regionale n. 714-6794/C.R. del 21.06.1984; tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta del titolare del permesso di costruire e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione della legge del D.P.R. 380/2001.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi e degli edifici saranno inoltre conformi a quanto risulta nella relazione tecnica illustrativa allegata alla presente (fatte salve le varianti concordate tra le parti in conformità a quanto previsto all'art. 7 successivo), nonché al progetto approvato con le modalità di legge.

Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale adeguamento della presente convenzione.

E' fatto obbligo inoltre di realizzare e mantenere le aree verdi di arredo interne al lotto di pertinenza dell'intervento; l'impegno della manutenzione delle aree interne andrà trascritto in tutti gli atti regolanti l'alienazione degli alloggi.

I progetti relativi ai singoli edifici dovranno essere predisposti secondo le modalità fissate nella presente convenzione e dovranno essere presentati per l'ottenimento del permesso di costruire.

B) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della legge 15 maggio 1970 n. 300 e in ottemperanza dell'art. 49 della legge regionale 5.12.77 n. 56 e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione, il titolare del permesso di costruire è tenuto ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti alla esecuzione delle opere condizioni economiche e normative non inferiori a quelli risultanti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per gli operai dipendenti dalle imprese industriali edili ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi.

Il titolare del permesso di costruire è tenuto altresì ad applicare o far applicare nei confronti dei detti lavoratori tutte indistintamente le norme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso.

Il titolare del permesso di costruire e l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido in rapporto al Comune delle normative anzidette.

ART. 3 - CORRISPETTIVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La quota di contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/2001 sarà corrisposta dal titolare del Permesso di Costruire al Comune all'atto del rilascio dello stesso, nella quota e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Si richiamano e si intendono qui integralmente riportati gli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nascenti dal sopra citato atto a rogito Notaio Portera del primo aprile 2008, repertorio n. 19799/2262.

ART. 4 - TERMINI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI

L'operatore si impegna a rispettare i seguenti termini relativi al programma di intervento convenzionato:

- a) l'inizio dei lavori deve avere luogo entro 1 (un) anno dal rilascio del permesso di costruire;
- b) l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori stessi.

La data di inizio dei lavori deve essere documentata dal concessionario ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni.

ART. 5 - PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE LAVORI

Il Comune potrà, in conformità a quanto previsto dall'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e su richiesta del titolare del permesso di costruire, accordare proroghe ai termi-

ni per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dello stesso.

ART. 6 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE E RILASCIO DELLE CERTIFICAZIONI DI AGIBILITA'

Su richiesta obbligatoria del titolare del permesso di costruire, tecnici incaricati dal Comune provvedono entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta, alla verifica di corrispondenza del fabbricato alle prescrizioni di cui all'art. 2 ad opere ultimate.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione comunale dovranno essere assunti entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di verifica.

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il Comune si impegna a concludere le operazioni di verifica entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori; qualora la visita abbia esito positivo e salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici, il Comune procederà al rilascio dell'autorizzazione di agibilità; resta salva l'applicazione delle norme vigenti in materia al momento dell'ultimazione lavori.

I tecnici incaricati dal Comune avranno il poteri di accedere nell'immobile e di effettuare qualsiasi controllo.

**ART. 7 - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO
DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.**

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito in Euro 1.702,30 (millesettecentodue virgola trenta) per metro quadrato di superficie commerciale, fatta salva la revisione di cui in seguito.

Il prezzo delle autorimesse viene stabilito in Euro 877,72 (ottocentosettantasette virgola settantadue) per metro quadrato di superficie utile netta.

Per superficie commerciale, ai fini della presente convenzione, si intende la somma della superficie degli alloggi al lordo dello spazio occupato da murature esterne ed interne, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre; della superficie dei balconi e delle logge aperte misurate al lordo delle murature e calcolate per una quota del 50% (cinquanta per cento); della superficie del vano scala, compreso vano ascensore, calcolato al lordo delle murature, piano per piano, nella percentuale del 100% (cento per cento) per una quota proporzionale al numero ed alla superficie degli alloggi che si aprono su tale vano; delle superfici esterne ad uso esclusivo calcolate per una quota del 10% (dieci per cento).

Il prezzo base medio di prima cessione è ricavato dalla somma dei seguenti elementi:

a) costo dell'area da edificare, determinato in conformità a quanto specificato nell'allegato E5 in Euro 550.000,00 (cin-

quecentocinquantamila virgola zero zero) di cui Euro

517.000,00 (cinquecentodiciassettemila virgola zero zero) at-

tribuito agli alloggi ed Euro 33.000,00 (trentatremila virgola

zero zero) attribuito alle autorimesse;

b) costo delle opere di urbanizzazione, come dal sopra citato

atto a rogito Notaio Portera del primo aprile 2008, repertorio

n. 19799/2262, per l'importo di Euro 86.055,09 (ottantaseimi-

lacinquantacinque virgola zero nove) di cui Euro 80.891,78

(ottantamilaottocentonovantuno virgola settantotto) per gli

alloggi ed Euro 5.163,31 (cinquemilacentosessantatre virgola

trentuno) per le autorimesse (quota parte mc 5.684,00 - cin-

quemila seicentoottantaquattro virgola zero zero su un totale

di mc 12.000,00 - dodicimila virgola zero zero);

c) costo di costruzione per l'importo di Euro 3.032.084,00

(tre milioni trentaduemila ottantaquattro virgola zero zero)

di cui Euro 2.850.158,90 (due milioni ottocentocinquantamila

centocinquantotto virgola novanta) per gli alloggi ed Euro

181.925,10 (centoottantunomila novecentoventicinque virgola

dieci) per le autorimesse.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del precedente

comma è comprensivo degli oneri finanziari e degli oneri rela-

tivi alle spese generali, tecniche, di allacciamenti, di com-

mercializzazione.

Il costo di costruzione di cui alla precedente lettera c) ver-

rà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base del-

le variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione per il periodo intercorrente dalla data di stipula della presente convenzione alla data di inizio lavori.

Il costo di costruzione così aggiornato verrà revisionato, nel corso dei lavori, dalla data di inizio alla data di ultimazione dei lavori, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta) per un periodo di 18 (diciotto) mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% (cinquanta per cento) della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

Per le unità immobiliari rimaste invendute dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita.

Le eventuali cantine e/o locali sottotetto in dotazione dell'alloggio saranno compresi nel prezzo definitivo di prima cessione; la superficie delle cantine e dei sottotetti non entra nel computo della superficie commerciale.

Tutte le superfici, a qualsiasi destinazione, non espressamente elencate nelle superfici commerciali di cui al presente ar-

titolo, non possono essere alienate a titolo oneroso; le stesse devono pertanto essere assegnate contemporaneamente alla alienazione degli alloggi e delle autorimesse, come proprietà individuale dell'alloggio di cui costituiscono pertinenza o come quota condominiale, e sono comprese nel prezzo definitivo convenzionato calcolato come sopra specificato.

Contestualmente al termine dei lavori, dovrà essere fornita al Comune una tabella riportante per ogni singolo alloggio:

a) la superficie in metri quadrati commerciali ed in metri quadrati complessivi dei singoli alloggi ed in metri quadrati di superficie utile delle singole autorimesse, con schema dimostrativo;

b) il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale e per metro quadrato di superficie complessiva dei singoli alloggi e per metro quadrato di superficie utile delle autorimesse al momento dell'ultimazione lavori;

c) il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori delle singole unità immobiliari, con specificazione di eventuali maggiori costi dovuti alle varianti di cui all'ultimo comma del presente articolo, nonché la documentazione relativa.

Da questa tabella dovrà ovviamente risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e la somma delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo del metro quadrato di su-

superficie commerciale; il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione delle autorimesse e la somma delle superfici utili delle stesse dovrà essere uguale o inferiore al prezzo medio definitivo del metro quadrato di superficie utile.

Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% (sessanta per cento) della superficie non residenziale, con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box e delle autorimesse collettive.

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi e delle singole autorimesse, nonché della loro posizione del contesto degli edifici, il prezzo definitivo a metro quadrato di prima cessione degli stessi potrà variare in misura non superiore al 12% (dodici per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo come dovrà risultare dalle tabelle di cui sopra.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dall'attuatore, fatta salva la possibilità di concordare varianti ai materiali di finitura ed agli impianti delle unità immobiliari il cui costo (per un massimo del 15% - quindici per cento - del prezzo di prima cessione) potrà essere aggiunto al prezzo di prima cessione stesso come sopra definito, a condizione che dette varianti vengano preventivamente concordate con la definizione del relativo costo mediante sottoscrizione di apposita dichiarazione da parte sia dell'attuatore che dell'acquirente. Copia di detta dichiarazione deve essere allegata alla documentazione di

cui alla lettera c) del presente articolo.

ART. 8 - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA.

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente articolo 7 viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di cessione, risultante dall'atto di acquisto precedente, la percentuale di incremento dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale aggiornato fino al 31 dicembre dell'anno precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di agibilità pari all'1% (uno per cento) per i successivi 15 (quindici) anni.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite all'art. 31 sub. b) della legge 05.08.78 n. 457, affrontate nel decennio precedente.

ART. 9 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Dopo ogni vendita, il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato in conformità a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di edilizia residenziale pubblica.

ART. 10 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a successore o aventi causa del titolare prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3, il nuovo titolare subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del Comune la fideiussione di cui all'articolo 12.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. La dichiarazione unilaterale d'obbligo, regolarmente trascritta, deve essere accompagnata dalla garanzia fideiussoria di cui al primo comma.

Il Comune provvede quindi a trasferire il permesso di costruire e a restituire le garanzie prestate dal precedente titolare.

ART. 11 - TRASFERIMENTO O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del titolare del permesso di costruire, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione solamente di quelli

relativi agli articoli 3, 4, 5, 7 e 12 per i quali resta titolare lo stesso.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e a non disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare l'unità immobiliare con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub-locazione pari a quella di cui all'articolo 15, lett. j) della presente convenzione.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare la clausole che discendono dall'applicazione del presente articolo e dall'articolo 9 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Copia degli atti di alienazione, di assegnazione e di locazio-

ne delle unità immobiliari comprese nel fabbricato dovrà essere trasmessa al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula degli atti.

ART. 12 - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, il concessionario ha istituito a favore del Comune fideiussione per l'importo di Euro 43.934,89 (quarantatremila novecentotrentaquattro virgola ottantanove) corrispondenti al contributo di cui all'art. 16, 9° comma, del D.P.R. 380/2001.

La fideiussione corrispondente al contributo commisurato al costo di costruzione, verrà estinta successivamente al rilascio dell'autorizzazione di agibilità, su richiesta dell'interessato.

Il titolare del permesso di costruire, inoltre, si obbliga a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o sanzioni.

ART. 13 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di validità di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione e vincola il titolare del permesso di costruire ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire la presente convenzione, che ha per presupposto il permesso predetto, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico al titolare.

ART. 14 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

ART. 15 - SANZIONI CONVENZIONALI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalla legislazione vigente ed alla nullità disposta dall'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 circa la nullità delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e canoni di locazione per le parti eccedenti, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto licenziato, qualora esse deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2: versamento a titolo di penale di una somma non superiore al doppio del contributo di cui all'art. 16, 9° comma del D.P.R. 380/2001 e non inferiore al 50% (cinquanta per cento) del contributo predetto, nella misura che verrà determinata discrezionalmente dal Comune, secondo la gravità dell'inosservanza;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto licenziato, qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 20% (venti per cento) del contributo di cui all'art. 16, 9° comma del D.P.R. 380/2001, attribuite alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla relazione tecnico-illustrativa allegata, qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 10% (dieci per cento) del contributo di cui all'art. 16, 9° comma del D.P.R. 380/2001, attribuite alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

d) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del titolare del permesso di costruire, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità o non funzionante;

e) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi alle abitazioni, qualora ciò non comporti decadenza

della concessione: versamento dell'1% (uno per cento) del contributo di cui all'art. 16, 9° comma del D.P.R. 380/2001 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

f) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi sia alle abitazioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza del permesso di costruire: versamento del 5% (cinque per cento) del contributo di cui all'art. 16, 9° comma del D.P.R. 380/2001 per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

g) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fideiussoria prevista dall'articolo 12, della presente convenzione, o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune;

h) in caso di inottemperanza, anche parziale, degli obblighi di cui alla lett. B) dell'articolo 2, il Comune nel darne comunicazione al titolare del permesso di costruire ed agli imprenditori interessati, fissa il termine di 15 (quindici) giorni entro i quali l'inadempienza dovrà essere sanata. Qualora ciò non avvenga e salvo diversa disposizione di legge, il titolare del permesso di costruire è tenuto, con diritto di rivalsa sugli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere, al versamento di una penale pari all'intero contributo

di cui all'art. 16, 9° comma del D.P.R. 380/2001. Resta fermo in ogni caso l'impegno degli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere di ottemperare, entro il termine stabilito dal Comune, a tutti gli obblighi di cui alla presente lettera h), certificando al Comune medesimo l'avvenuta applicazione delle disposizioni di legge e di contratto collettivo nei confronti dei lavoratori dipendenti, mediante dichiarazione di adempimento da rilasciarsi dai competenti organi.

i) in caso di ritardo nella trasmissione della documentazione, di cui agli articoli 7, 10 e 11: penale di Euro 25,82 (venticinque virgola ottantadue) per ogni mese, con un massimo di Euro 258,23 (duecentocinquantotto virgola ventitre);

l) in caso di sub-locazione: penale pari ad una annualità sul canone al momento della sub-locazione.

Ai fini della quantificazione delle penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento al provvedimento di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 vigente al momento della contestazione della violazione. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità, notificato a norma degli articoli 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile al titolare del permesso di costruire o suoi aventi causa, i quali, entro i successivi 30 (trenta) giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

Il titolare del permesso o i suoi aventi causa possono deman-

dare, entro il termine di cui al precedente comma, al collegio arbitrale di cui all'articolo 16 della presente convenzione, la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

ART. 16 - CONTROVERSIE. CLAUSOLA COMPROMISSORIA.

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione ed interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente.

L'una o l'altra parte può nominare un primo arbitro, notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata. Entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della notifica, l'altra parte nominerà un secondo arbitro; in difetto, l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro. Qualora detto accordo non sia raggiunto entro 10 (dieci) giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nel cui territorio si trova il Comune.

L'arbitro unico od il collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'articolo 825 del C.P.C.

La spesa dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Le seguenti clausole vengono approvate specificatamente: art.

2 (prescrizioni e modalità di carattere generale), art. 8 (ag-

giornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per

cessioni successive alla prima), art. 9 (criteri per la deter-

minazione e la revisione periodica dei canoni di locazione),

art. 11 (trasferimento o locazione degli alloggi convenziona-

ti), art. 12 (garanzia per gli obblighi assunti dal titolare

del permesso di costruire), art. 13 (durata della convenzio-

ne), art. 15 (sanzioni convenzionali), art. 16 (controversie.

Clausola compromissoria).

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai

comparenti, i quali, da me interrogati, lo riconoscono confor-

me alla propria volontà e lo sottoscrivono per conferma, es-

sendo le ore tredici.

L'atto è stato scritto parte da persona di mia fiducia e parte

da me notaio, anche con l'ausilio di mezzi meccanici su quat-

tro fogli, per dodici pagine intere e quanto della presente

tredicesima fino a qui.

Firmato in originale ai sensi di legge.

Rabbia Giovanni

LENTA Gualtierio

Paolo AMIANTO Notaio (impronta del sigillo)

- Allegato "A" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -

- Allegato "B" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -

- Allegato "C" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -

- Allegato "D" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -

- Allegato "E" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -

- Allegato "F" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -

- Allegato "G" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -

- Allegato "H" all'atto di Repertorio 17981 Raccolta 8020 -