

Repertorio n.

Raccolta n.

## CONVENZIONE

REGOLANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO E I SOGGETTI ATTUATORI RELATIVA AD UN INTERVENTO DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA POSTO NEL SUB AMBITO 4.1, LOTTI N. D12 - D16 - D17, DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (AI SENSI DEGLI ART. 7 – 8 DELLA LEGGE 28.01.1977 N.10)

### REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno duemiladiciannove  
(..... - ..... - 2019)

a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, davanti a me  
\_\_\_\_\_

Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, sono comparse le seguenti persone della identità personale delle quali sono certo:

1) CHIARELLI Arch. ELENA, nata a Ferrara il 5 dicembre 1971, domiciliata per la carica a San Giorgio di Piano (Bologna), in via Libertà n. 35, la quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente in qualità di Direttore d'Area Programmazione e Gestione del Territorio, e quindi a norma di statuto in legale rappresentanza del "COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO", con sede a San Giorgio di Piano (Bologna), in via Libertà n. 35, codice fiscale 01025510379, partita I.V.A. 00529251209, nominata alla carica con decreto del Sindaco in data \_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A", in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data \_\_/\_\_/\_\_\_n. \_\_, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B";

2) Giaber S.r.l., capitale sociale 100.000 euro, P. IVA e C.F. 02641631201 R.E.A. BO-455422, con sede in Malalbergo (BO) in via Nazionale n. 134, in persona del Legale Rappresentante Bergamaschi Atos, nato a Monte San Pietro (BO) il 01/12/1935, domiciliato per la carica presso la sede della Società, in qualità di proprietaria delle aree site in San Giorgio di Piano (pec: giaber@pec.it)

### PREMESSO

- che le società "GIABER S.r.l." ha sottoscritto con il Comune di San Giorgio di Piano un Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n. 20 relativo al Sub Ambito 4.1 per nuovi insediamenti su area libera in data 14 novembre 2017 al rep. n. 28;

- che le società "GIABER S.r.l." risulta essere soggetto attuatore del Sub Ambito 4.1 su cui è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);

- che in ottemperanza all'art. 21.1.5 del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vigente i soggetti attuatori devono realizzare a propria cura e spese mq. 1.390,50 di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato individuati sui lotti di terreno denominati D12, D16, D17, all'interno del Sub ambito 4.1 come quota di Edilizia Residenziale Sociale

(E.R.S.) di competenza del Sub ambito 4.1;

- che la società GIABER S.r.l. ha presentato in data \_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ richiesta di Valutazione Preventiva / Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata nei lotto n. \_\_\_\_ del P.U.A. del Sub Ambito 4.1 evidenziato nella planimetria riepilogativa allegata sotto la lettera "C" al precedente citato mio rogito in data odierna;

- che la società "GIABER S.r.l." che d'ora in avanti nel presente atto viene nominata anche "concessionario", intende convenzionarsi ai sensi dell'articolo 7 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione degli alloggi, prezzi di vendita determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'articolo 8 della Legge citata;

- che per effetto della presente convenzione, e della convenzione urbanistica di cui al precedente citato mio rogito in data odierna, il Soggetto Attuatore ("GIABER S.r.l.") assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 163/2006, nulla devono a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28 gennaio 77 n. 10 e della L.R. 15/2013. Si intende quindi che il Permesso di Costruire per gli edifici destinati ad ERS saranno rilasciati liberi dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e per il costo di costruzione mentre saranno dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e considerato, fra i componenti

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1**

#### **(Conferma delle premesse)**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2**

#### **(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)**

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli che saranno riportati nel titolo edilizio.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

#### **Art. 3**

#### **(Opere di urbanizzazione primaria)**

Poiché i lotti denominati D12, D16, D17, sono privi delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/1978 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera di Consiglio Comunale, esse saranno costruite direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria; eseguire le opere così come sono state approvate; allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzati – limitatamente ai lavori indispensabili al servizio del

fabbricato in questione - entro la comunicazione di ultimazione dei lavori relativa al titolo edilizio per la realizzazione dell'immobile ERS relativo ai lotti denominati D12, D16, D17, del Sub Ambito 4.1.

#### **Art. 4**

##### **(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)**

Ai sensi del secondo comma, art. 31 della L.R. 47/78 e s.m., i soggetti attuatori assumono interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, elettrodotto, telefono, acquedotto, gas etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture.

#### **Art. 5**

##### **(Opere di urbanizzazione secondaria)**

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998.

Il concessionario si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (articolo 46, L.R. n. 47/78 e s.m.) e ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/1978 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera di Consiglio Comunale.

Il versamento è da effettuarsi con le seguenti modalità: in unica soluzione o in forma dilazionata, secondo le modalità indicate nella delibera di Giunta Comunale.

#### **Art. 6**

##### **(Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)**

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono gli edifici, riferito alla superficie complessiva (Sc), come meglio specificato al successivo art. 7, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) Euro 140,00 (centoquaranta virgola zero zero), quale valore reale dell'area determinato in misura non superiore al 20% (venti per cento) del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n. 97 del 21 dicembre 1999, in recepimento della vigente delibera

del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L. 10/77, art. 8, comma 2);

b) Euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero), per i nuovi edifici, quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverato da un tecnico;

c) Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero), quale costo delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento ai costi di realizzazione ed alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera di Giunta comunale n. 108 del 6 dicembre 2002;

d) Euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero zero), per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., che non è superiore al 20% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

Il Prezzo Iniziale di Cessione degli alloggi, fissato in Euro 1.950,00 (millenovecentocinquanta virgola zero zero) al netto di Iva e ogni altro onere fiscale risulta essere corrispondente a circa l'80% (ottanta per cento) della media del valore delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate. Si specifica che il criterio per il suo aggiornamento, oltre alle modalità fissate al successivo art. 7, non potrà essere superiore al 10% (dieci per cento) in caso di migliorie (varianti), questo nella durata della convenzione.

Si allega al presente atto sotto la lettera "A", per maggior chiarimento, la bozza di Capitolato relativa all'intervento dei Lotti ERS n. \_\_\_\_ del P.U.A. del Sub Ambito 4.1.

### **Art. 7**

#### **(Prezzo di cessione degli alloggi)**

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in Euro 1.950,00 (millenovecentocinquanta virgola zero zero) al metro quadrato di superficie complessiva (Sc), determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, con l'aggiunta delle seguenti percentuali, andando così a determinare la Superficie lorda vendibile degli alloggi:

- Pareti divisorie interne degli alloggi 100% (cento per cento);
- Pareti divisorie tra le unità immobiliari 50% (cinquanta per cento);
- Pareti esterne 100% (cento per cento);
- Scale interne ai singoli alloggi 100% (cento per cento);
- Aree cortilive pertinenziali 15% (quindici per cento);
- Posto auto scoperto 20% (venti per cento).

La cifra di Euro 1.950,00 (millenovecentocinquanta virgola zero zero) al metro quadrato indica il prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori relativi all'immobile posto nel lotto D12, D16, D17, del Sub Ambito 4.1 in riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative degli alloggi.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo iniziale di cessione degli alloggi superiore al 10% (dieci per cento).

Il prezzo di cessione dei singoli alloggi sarà aggiornato con frequenza annuale applicando l'indice mensile di rivalutazione Istat del costo di costruzione intervenuto dalla data della stipula della presente convenzione, e con la riduzione del prezzo rivalutato di una quota pari all'1% (uno per cento) annuo a partire dal sesto anno dopo la fine dei lavori.

In difetto d'accordo tra le parti interessate alla compravendita sulla misura, sempre nei limiti sopra indicati, della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d'intesa fra le parti stesse.

In difetto di accordo il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale formato da un tecnico nominato dal Comune, da un tecnico del soggetto acquirente e da un terzo nominato di intesa fra i primi due, in caso di non accordo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto tra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con funzioni di Presidente.

### **Art. 8**

### **(Formazione dell'utenza)**

Le Parti convengono sin d'ora che per le quote ERS sopra indicate le vendite saranno gestite dal Comune ovvero nel caso in cui non si avvalga di tale facoltà, dal Concessionario con il criterio della priorità per i cittadini residenti o con attività lavorativa in Comune di San Giorgio di Piano, in modo particolare per giovani coppie di età non superiore a 40 (quaranta) anni. Tale priorità verrà a decadere alla chiusura del bando interno di prenotazione effettuato dai Soggetti Attuatori oppure trascorsi 4 mesi dall'inizio dei lavori in tutti gli altri casi.

### **Art. 9**

#### **(Durata della convenzione)**

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 10 (dieci) dalla data di stipula.

Il concessionario non può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/1977; possono farlo i successivi acquirenti degli alloggi, prima del passaggio di proprietà (atto notarile di vendita).

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente.

A versamento effettuato il Comune provvede alla parziale liberazione degli obblighi di cui alla presente convenzione per la sola unità immobiliare in oggetto.

### **Art. 10**

#### **(Trascrizione della convenzione)**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche devono essere trascritte nei Registri Immobiliari a spese dei concessionari.

Tutte le spese e gli oneri relativi alla formazione e trascrizione del presente atto sono a carico del concessionario che all'uopo richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle vigenti Leggi.

### **Art. 11**

#### **(Sanzioni)**

A seguito di accertamento da parte del Comune di violazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione degli alloggi, il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della legge 10/1977, con gli eventuali interessi di mora, determinati ai sensi dell'art. 15 della legge 10/1977, in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dei patti convenzionali.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune il soggetto assegnatario può richiedere che si pronunci un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, formato da un tecnico nominato dal Comune, da un tecnico del soggetto assegnatario e da un terzo nominato di intesa fra i primi due; in caso di non accordo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto tra i tecnici iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici dei Giudici, con funzioni di Presidente.

Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della legge 17 Agosto 1942 n°1150 e dagli artt. 8 (ultimo comma), 15 e 17 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10.

\* \* \*

L'imposta di bollo relativa al presente atto ed alle conseguenti formalità verrà

#p#

assolta mediante pagamento, all'atto della registrazione con procedura telematica, della somma forfettariamente stabilita nella relativa tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

I componenti dichiarano di aver preso visione, ricevendone da me copia, dell'Informativa redatta ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e consentono, per quanto occorrer possa, al trattamento dei dati personali forniti ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nell'Informativa stessa.

Ho omesso la lettura della documentazione allegata al presente atto per concorde volontà delle parti.

Ho letto ai componenti, che lo hanno approvato, questo atto scritto con mezzi elettronici e da me completato su due fogli per pagine sette e parte dell'ottava e che viene sottoscritto alle ore quattordici.

FIRMATO: ELENA CHIARELLI

" ATOS BERGAMASCHI  
" Notaio