

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO
SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE
LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA
ABITATIVA DI CUI AGLI ARTICOLI 17 E 18 DEL D.P.R. N° 380
del 06.06.2001 (*Testo Unico in materia edilizia*)

Art. 1

La presente Convenzione, stipulata ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n° 380/2001, avrà una durata di validità di anni 20 (venti) a partire dalla data prevista dal *Permesso di Costruire* o Denuncia di Inizio Attività per l'ultimazione dei lavori o dalla data di rilascio del certificato di *agibilità*, se precedente.

Art. 2

1. Gli appartamenti da convenzionare dovranno rispettare le disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene e dalle leggi vigenti. Si richiamano in particolare la Legge n° 10/1991 ed il relativo regolamento.
2. Gli appartamenti non dovranno prevedere Superfici Utili (SU) superiori a 95 metri quadrati e superfici accessorie (SNR) superiori a 80 metri quadrati. Tutte le superfici si intendono misurate secondo le disposizioni di cui al D.M. n° 801/1977.
3. 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 la migliore regola dell'arte e in conformità alle disposizioni e regolamenti vigenti in materia.
4. Tutti gli appartamenti ed edifici dovranno essere costruiti secondo la regola dell'arte e le migliori tecniche, sia per quanto riguarda l'uso dei materiali più idonei sia per quanto riguarda l'esecuzione delle singole opere, così come prescritto dal vigente Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene del Comune.

Dovrà essere rispettato quanto richiesto dalle *norme per il contenimento dei consumi energetici negli edifici previste dalla legge n° 10/1991 e dagli articoli dal 122 al 135 del D.P.R. n° 380/2001, nonché dalle successive disposizioni attuative o modificative.*

Art. 3

1. Il prezzo iniziale di cessione degli appartamenti, che verranno realizzati in conformità delle disposizioni di cui alla presente Convenzione, è stabilito in ragione di € _____ (euro _____/00) al metro quadrato *per ciascun metro quadrato* di Superficie Complessiva (SC) *per gli appartamenti di civile abitazione, con relative pertinenze, sulla base degli elaborati tecnici presentati in data _____ prot. _____.* Tale prezzo verrà determinato e aggiornato al momento della stipula della presente convenzione o facendo riferimento alla data di presentazione del Permesso di Costruire o D.I.A..

Tale Superficie Complessiva (SC) sarà individuata in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2 del D.M. n° 801/1977 *considerando la SC (Superficie Complessiva) uguale alla SU (Superficie Utile) + 60% della SNR (Superficie non residenziale).*

Il prezzo di cessione degli alloggi, così come sopra definito, sarà aggiornato in base ai costi effettivamente sostenuti dai convenzionanti e risultanti da idonea documentazione, facendo riferimento all'effettiva incidenza, verificata a consuntivo, dei seguenti elementi di costo:

- Costo del terreno e oneri accessori;
- Oneri di urbanizzazione secondaria;
- Costi di realizzazione;
- Spese tecniche, spese generali, allacciamenti, oneri finanziari.

A tale riguardo **i convenzionanti** assumono l'obbligo di depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Cremasco, prima della stipulazione degli atti notarili di cessione degli alloggi, e comunque entro il termine massimo di mesi 2 (due) dalla data di fine lavori, il prospetto analitico dei sopraindicati costi definitivi, con allegata idonea documentazione, e la loro ripartizione tra tutti gli alloggi realizzati, evidenziando per ciascuno di questi la SC (Superficie Complessiva) ed il relativo costo unitario.

L'aggiornamento dei prezzi di cessione degli alloggi, documentato in base agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale, sarà oggetto di specifico benestare rilasciato dal responsabile del servizio tecnico (urbanistica ed edilizia privata), che dovrà pronunciarsi entro e non oltre giorni 30 (trenta) dal deposito della documentazione. In caso di mancata adozione, nei termini suindicati, di provvedimento espresso di benestare e/o diniego, il silenzio serbato per i 30 giorni varrà come silenzio assenso.

2. Per le cessioni successive alla prima, qualora il trasferimento della proprietà avvenga nel corso del periodo di validità della presente convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi, convenzionato nella misura stabilita precedentemente, verrà aggiornato ogni 2 (due) anni in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la data di stipulazione della presente Convenzione.

Verrà comunque applicata una percentuale di deprezzamento dell'alloggio predeterminata ipotizzando uno stato normale di conservazione, nel seguente modo:

- *Zero per i primi 5 (cinque) anni;*
- *1% annuo per ciascun anno dal sesto al ventesimo anno.*

Art. 4

Il canone di locazione sarà determinato in base alle disposizioni della Legge n° 431/1998 o dalle Leggi vigenti al momento del contratto. **I convenzionanti** si impegnano con la firma della presente Convenzione ad applicare canoni di locazione calcolati *in conformità alla suddetta Legge.*

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo dopo il rilascio del certificato di *agibilità.*

Nel caso in cui la suddetta Legge venisse modificata, *i contratti di locazione stipulati o rinnovati successivamente a tali modifiche dovranno essere adeguati alle nuove normative.*

Art. 5

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:

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

Art. 6

I convenzionanti sono esonerati dall'obbligo di corrispondere il contributo commisurato al costo di costruzione *di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001, limitatamente per gli appartamenti convenzionati.*

Qualora, senza giustificato motivo, gli alloggi contemplati nel presente atto non siano utilizzati a scopo abitativo per un periodo superiore a mesi 24 (ventiquattro), sorgerà a favore del Comune di Bagnolo Cremasco 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 degli alloggi medesimi, alle condizioni previste dal presente atto. Il termine predetto decorrerà la prima volta alla scadenza della data indicata *nel Permesso di Costruire* per l'esecuzione dei lavori o dalla data di presentazione dell'istanza di denuncia di inizio attività, oppure dal rilascio del

certificato di *agibilità* se precedente, e successivamente ogni volta in cui venga a cessare una precedente locazione od occupazione.

Qualora il Comune di Bagnolo Cremasco accertasse una violazione delle norme di Convenzione circa il prezzo di cessione, il canone di locazione e le caratteristiche degli alloggi, **i convenzionanti** sono tenuti al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001, calcolato con riferimento alla data del rilascio del *Permesso di Costruire* o alla data di presentazione dell'istanza di denuncia di inizio attività, aumentato degli interessi legali.

In caso di violazione o di inadempienza degli obblighi assunti con il presente atto *dai convenzionanti o dai loro aventi causa*, questi saranno obbligati a corrispondere al Comune di Bagnolo Cremasco i *seguenti importi* a titolo di penale:

- penale pari al 15% (quindicipercento) del valore dell'edificio o di sue porzioni in caso di violazione dell'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso residenziale;
- penale pari a 5 (cinque) volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo consentito;
- penale per un importo pari a 20 (venti) volte la differenza tra i due canoni mensili in caso di locazione dell'alloggio a canone superiore a quello massimo consentito.

Gli acquirenti degli appartamenti e successivamente gli aventi causa subentrano nella posizione giuridica **dei convenzionanti** relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente atto.

Art. 7

Le parti autorizzano la trascrizione della Convenzione definitiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune di Bagnolo Cremasco al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Sig. Conservatore da ogni responsabilità a riguardo.

Art. 8

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente Convenzione, ivi comprese quelle di rogito e di trascrizione nonché gli oneri tutti derivanti dalla presente Convenzione restano a carico dei **convenzionanti** (con i benefici previsti dalle norme vigenti).

Le spese di rogito sono calcolate sulla base del valore ottenuto moltiplicando il prezzo unitario al metro quadrato per la superficie prevista complessiva per gli appartamenti di civile abitazione.

Art. 9

I convenzionanti dovranno obbligatoriamente richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la verifica di corrispondenza dei fabbricati alle precedenti prescrizioni.

Tale verifica dovrà attuarsi:

- a struttura di 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 30 (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 appartamenti di civile abitazione oggetto della presente Convenzione, verranno contestualmente trasferiti i relativi oneri.

La presente Convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per i *convenzionanti* mentre viene sottoscritta dal Comune con riserva delle approvazioni di Legge.