



# COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

(provincia di Bergamo )

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI  
EDILIZIA SOCIALE E.R.S.

All'interno dell'

**"AMBITO DI TRASFORMAZIONE Tr. n. 11  
SUB-AMBITO n. 1"**

Ai sensi dell' art. n. \_\_ delle Norme di Piano.  
Ex artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001

Società....."Iniziative Immobiliari di Carnazzi e Marchetti s.r.l."

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

L'anno 20 \_ il Giorno \_\_\_\_\_ nel mese di \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. \_\_\_\_\_

Notaio in \_\_\_\_\_, sono presenti i Signori:

1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_ il quale interviene nella sua qualità di responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Cologno al Serio (BG), codice fiscale \_\_\_\_\_ nel prosieguo chiamato "Comune", in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (esecutiva ai sensi di legge);

2) **Carnazzi Mario**, nato a Cologno al Serio (BG), il 17-11-1953, domiciliato per la carica a Cologno al Serio in viale Padania n. 23, che interviene al presente atto in qualità di Legale Rappresentante della Società Immobiliare denominata "Iniziativa Immobiliari di Carnazzi e Marchetti s.r.l." con sede a Cologno al Serio in viale Padania n. 23, Codice fiscale e partita I.V.A. 05150750965, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano n. \_\_\_\_\_, munito dei poteri in forza dello Statuto; in prosieguo denominato "Operatore";

detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo premettono:

a) che il Comune di Cologno al Serio intende favorire la realizzazione di unità residenziali da cedere a prezzi agevolati, a soggetti aventi i requisiti di sussidiarietà;

b) che a tale proposito, è stato presentato nel Comune medesimo, il Piano di Lottizzazione dell'Ambito di Trasformazione denominato "Tr. n. 11, Sub-Ambito n.1", in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_;

c) che il Piano è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

d) che il Piano di Lottizzazione citato prevede, in attuazione delle Normativa del Piano di Governo del Territorio, la realizzazione di quote minime del 15% (quindici per cento) delle Superfici Lorde di Piano previste nel P.L., di Residenza Sociale E.R.S., da cedere a soggetti pubblici e privati previo convenzionamento con il Comune;

e) che la Società "Iniziativa Immobiliari di Carnazzi e Marchetti S.r.l." è proprietaria del fondo costituito dal mapp. n. \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_, compreso nell'Ambito descritto al precedente punto b);

tanto premesso

si conviene e si stipula quanto segue.

#### Art. n.1

La Società “Iniziative Immobiliari di Carnazzi e Marchetti S.r.l.” si obbliga nei confronti del Comune di Cologno al Serio per sé o aventi causa a realizzare nei tempi e con le caratteristiche in seguito indicate , uno o più edifici residenziali della Superficie Lorda di Piano complessiva minima pari a mq 164,50(centosessantaquattro/50), corrispondente al 7% (sette per cento) della S.L.P. globale prevista nell’Ambito di Trasformazione Tr. n. 11 , Sub-Ambito n.1 .

#### Art. n.2

##### OGGETTO DELLA CONVENZIONE - SUPERFICI

Sull’area di proprietà sita in via Vivaldi, “l’Operatore” (come sopra rappresentato) , si obbliga nei confronti del “Comune” a realizzare nei tempi di validità del titolo abilitativo e con le caratteristiche più oltre indicate, un intervento di Edilizia Residenziale Convenzionata di Superficie Lorda di Piano di Mq. 164,50 (centosessantaquattro/50) minimi, i cui alloggi e loro pertinenze saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. n.8 .

#### Art. n.3

##### OBBLIGHI DELL’OPERATORE

L’Operatore si obbliga nei confronti del Comune:

a) a realizzare le seguenti caratteristiche tecniche:

- a.1) superficie utile abitabile (S.U.) non superiore a mq. 105,00;
- a.2) superficie non residenziale (S.N.R.) non superiore al 60 % (sessanta) della superficie utile, fermo restando che eventuali corselli coperti non concorreranno alla determinazione della S.N.R. .

Tale superficie si intende afferente la superficie utile abitabile complessiva. Il sistema di calcolo delle superfici è quello indicato dalla Legge n. 457/78 e succ. modifiche;

- a.3) le caratteristiche costruttive non inferiori a quelle indicate nella descrizione allegata alla presente Convenzione come allegato “A – Descrizione delle Opere” ;

- b) ad iniziare la costruzione degli alloggi residenziali entro sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo, salvo minori termini previsti dal Regolamento Edilizio Comunale;
- c) ad ultimare i lavori di tali costruzioni dal fabbricato residenziale entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte dell'Operatore; tali verbali dovranno essere inviati al Comune a cura dell'Operatore stesso .

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati dal Comune , a richiesta dell'Operatore per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore, senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti al successivo articolo n.4 .

Il Direttore dei Lavori dovrà certificare all'Ufficio Tecnico del Comune, le diverse fasi di realizzazione del Programma Edilizio.

Detta certificazione avverrà in tre momenti successivi mediante rilascio di tre distinte dichiarazioni con assunzione diretta di responsabilità che dovranno essere riferite:

- all'avvenuta realizzazione delle fondazioni;
- al rustico, con avvenuta realizzazione dei tamponamenti esterni e dei tavolati interni;
- alla fine lavori .

E' facoltà del Comune fare eseguite in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione Tecnica, allegata al presente atto sotto la lettera "A" , con quelle effettivamente realizzate.

Alla Fine dei Lavori, dopo le verifiche di cui al presente articolo, il D.L., sulla scorta dei sopralluoghi effettuati durante il corso dei lavori, provvederà a rilasciare apposita dichiarazione da cui risulti la rispondenza dell'edificio realizzato con il progetto originario, o con le sue varianti debitamente approvate, nonché con le caratteristiche costruttive pattuite.

L'accertamento dell'inosservanza e/o dell'inadempimento relativi alla conformità dei lavori eseguiti alle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, è comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo n. 11.

## ESENZIONI

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione regolati dalla presente Convenzione, sono soggetti al pagamento degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria nella misura del 50%, ai sensi dell'art. n. 44.15 della L.R. n. 12/2005.

Il contributo relativo al Costo di Costruzione sarà invece integralmente devoluto.

### Art. n.5

#### PREZZI DI CESSIONE

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune a cedere, a persone aventi i requisiti di cui al successivo articolo n.7, gli alloggi, le autorimesse e/o i posti auto realizzandi, ad un prezzo riferito al metro quadrato di superficie "complessiva" determinata ai sensi della legge n. 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni (D.M. 5 agosto 1994 – G.U. n. 194 del 20 agosto 1994), non superiore a:

a) **euro** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00 ), al metro quadrato, per edifici con tipologia che prevede un esubero di superficie non residenziale (S.N.R.) e/o superficie parcheggi (S.P.) oltre la soglia del 60 % (sessanta per cento) della superficie utile (S.U.) dell'organismo abitativo con conseguente aumento della superficie complessiva (S.C.) .

O in alternativa,

b) **euro** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00 ), al metro quadrato, per edifici con tipologia che prevede il mantenimento della superficie non residenziale (S.N.R.) e/o superficie parcheggi (S.P.) entro il limite del 60 % (sessanta) della superficie utile (S.U.) dell'organismo abitato.

Il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati, che l'Operatore porrà a carico degli acquirenti senza necessità di preventiva autorizzazione:

- 4.1. eventuali spese aggiuntive per palificazioni, fondazioni speciali, e/o consolidamento del terreno;
- 4.2. eventuali spese aggiuntive per opere di bonifica delle aree;
- 4.3. spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzati;
- 4.4. contributi di allacciamento agli Enti;
- 4.5. spese notarili per cessione/assegnazione degli immobili realizzati e per la accensione dei mutui;

L'Operatore dovrà allegare al presente atto:

- a) la Relazione descrittiva delle opere relative agli alloggi da realizzarsi, già indicata al precedente articolo n. 2.a.2 ;
- b) il Piano dei Costi comprensivi di: costo dell'area, oneri Comunali, Progettazione, Costruzione, etc. . Il Piano dei Costi conterrà anche l'esatto numero di unità abitative costruibili e relative pertinenze, comprese le autorimesse.

Detto Piano dovrà essere redatto conformemente ai parametri economici della presente Convenzione ai fini della determinazione del futuro prezzo di cessione.

- c) la Relazione Geognostica con relative prove penetrometriche, tipo di fondazioni da realizzare in conseguenza di dette prove;

La documentazione di cui al punto a) e b) dovrà essere approvata dal Comune.

La mancata osservanza della sovra estesa pattuizione da parte dell'Operatore comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo n.11 .

#### Art. n.6

#### VINCOLI - OBBLIGHI – DIVIETI

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto ceduti dall'Operatore , non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione;

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti, la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al primo comma, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, comprese le autorimesse ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire verso chiunque.

#### Art. n.7

#### NULLITA'

In relazione alla normativa di settore e, da ultimo, ai disposti dell'articolo n.3 – comma 63, lettera e) – della legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'art. n. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione, nonché dei canoni di locazione di cui al successivo art. n.8, è nulla per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente Convenzione.

E' altresì colpita da nullità ogni cessione effettuata in violazione del successivo articolo n.7, in quanto correlata a normativa statale e regionale inderogabile.

#### Art. n.8

#### REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto che l'Operatore realizzerà sull'area di proprietà dovranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) **avere la cittadinanza** di uno stato appartenente all'**Unione Europea** oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione e accoglienza;
- b) **non essere titolari** essi stessi od il coniuge non legalmente separato, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, **di altra abitazione nel comune di Cologno al Serio**;
- c) di **non avere ottenuto la cessione in proprietà, di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà** ai sensi dell'art. n. 35, comma 11, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i.; tale clausola trova applicazione anche nel caso di alloggi insistenti su aree per le quali è stata ottenuta la trasformazione del regime d'uso del suolo a diritto di superficie a proprietà nei casi legislativamente previsti;

Possono essere acquirenti degli alloggi realizzandi dall'Operatore anche le categorie di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a-b-c :

- **persone singole, purché maggiorenni**;
- **soggetti comunque conviventi.**

E' vietata la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Sia nel caso di persone singole che nel caso di futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere b) - c), dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

E' fatto obbligo per tutti gli acquirenti/assegnatari degli alloggi realizzandi dall'Operatore, di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro i 24 (ventiquattro) mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso, a pena della risoluzione dei relativi atti di cessione promossa dal Comune, in seguito a specifica azione di vigilanza.

L'Operatore si impegna a fornire al Comune, nel momento in cui verranno da essi concretamente ceduti i singoli alloggi, autorimesse, e posti auto e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso da parte degli acquirenti dei requisiti

sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, espresso per iscritto da ciascun acquirente.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte dell'Operatore comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo n. 11.

#### Art. n.9

#### LOCAZIONE E DONAZIONE

Gli alloggi e le relative pertinenze realizzandi dall'Operatore, potranno essere locati dall'acquirente, per motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla data di prima cessione, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune.

Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo n.8 ad un canone annuo non superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso.

Tale canone di affitto sarà oggetto di rivalutazione in base alle variazioni dell'indice Nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglia di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Decorsi cinque anni dalla prima cessione, gli alloggi potranno essere locati a chiunque.

E' consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto degli alloggi, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempre che i soggetti fruitori dell'alloggio, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, siano in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo n.8 .

#### Art. n.10

#### TRASMISSIONE ELENCHI

E' fatto obbligo dell'Operatore di trasmettere ai competenti uffici del Comune, l'elenco definitivo degli acquirenti degli alloggi, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal rogito, al fine di consentire al Comune le verifiche di competenza.

Nel caso di Trasferimenti successivi alla prima cessione è fatto obbligo alla parte acquirente di rispettare il presente articolo.

#### Art. n.11

## SANZIONI

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'Operatore, si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti le seguenti sanzioni:

- il mancato rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere comporterà, in caso di inerzia dell'Operatore, l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, a spese dell'Operatore stesso, oltre al pagamento di una penale pari al 15% (quindici per cento) del valore da determinarsi in contraddittorio tra le parti;
- ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione/godimento come sopra determinato è nulla per la parte eccedente. Inoltre comporterà l'adeguamento del canone con effetto retroattivo, nonché l'applicazione di una penale, a carico dell'inadempiente ed a favore del Comune, pari a 2 (due) volte il maggiore canone indebitamente richiesto, oltre al rimborso agli aventi diritto delle somme pagate in più;
- per altre eventuali inosservanze degli obblighi contrattuali, le relative sanzioni verranno stabilite di volta in volta con atto della Giunta Comunale.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione.

### Art. n.12

#### DOCUMENTAZIONE

L'Operatore si obbliga a consegnare agli acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzandi, copia della presente Convenzione corredata dal Piano dei Costi (allegato B) e dalla Descrizione Tecnica dell'Intervento approvati dal Comune. (allegato A)

In ogni rogito dovrà essere dato atto che all'acquirente è stata precedentemente consegnata copia dei documenti sopra descritti.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica del prezzo e quindi elemento essenziale dell'atto.

### Art. n.13

#### PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente.

### Art. n.14

## SPESE E TASSE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente Convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico dell'Operatore, il quale invoca i benefici fiscali previsti dalla Legge.

Letto, confermato e sottoscritto,

Cogno al Serio, lì \_\_\_\_\_

L'Operatore

Per il Comune

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_