N. di repertorio N. raccolta

CONVENZIONI ex art. 17 e 18 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380

REPUBBLICA ITALIANA

Questo giorno di venerdì 25 venticinque luglio 2008 duemilaotto.

In Lecco e nel mio studio posto in via Azzone Visconti n. 56.
Avanti a me dott. Giulio Donegana, Notaio alla residenza di Lecco, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Como e Lecco

sono personalmente comparsi i signori:

Ferrigato ing. Andrea, nato a Bosisio Parini (LC) il giorno 11 novembre 1971, domiciliato per la carica in Oggiono (LC) presso il Palazzo Comunale,
il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, giusta decreto sindacale di nomina n. 03/2007 in data 16 gennaio 2007, per conto e in rappresentanza del:
COMUNE DI OGGIONO, (LC) Codice Fiscale: 00566690137
in forza dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e in esecuzione delle seguenti deliberazioni della Giunta Comunale:
- in data 15 luglio 2008 n. 153 Registro Deliberazioni;
- in data 15 luglio 2008 n. 154 Registro Deliberazioni
che in copia conforme si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" - "B"
CASTELNUOVO CORRADO, nato a Lecco (LC) il giorno 9 marzo 1967, domiciliato per la carica in Lecco (LC), via Besonda n. 11, Codice Fiscale CST CRD 67C09 E507C
nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione per conto e in rappresentanza della società:
BRIANZA NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Lecco (LC), via Besonda n. 11, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lecco: 01959590132 (n. 230203 R.E.A.)
autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data il cui verbale per estratto conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C"
CASTAGNA MASSIMO ENRICO, nato a Lecco (LC) il giorno 7 maggio 1963, domiciliato per la carica in Lecco (LC), via San Nicolò n. 7, Codice Fiscale CST MSM 63E07 E507V
nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione per conto e in rappresentanza della società:
COOPERATIVA EDILIZIA GIORGIO LA PIRA S.R.L., con sede in Lecco (LC), via S. Nicolò n. 7, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lecco: 01930650138
autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data il cui verbale per estratto conforme si allega al presente atto sotto la lettera "D"
Comparenti della cui identità personale sono io Notaio certo.
Indi essi comparenti convengono e stipulano quanto segue:

premesso

- che la COOPERATIVA EDILIZIA GIORGIO LA PIRA S.R.L. è piena ed esclusiva proprietaria delle aree site

In Comune Amministrativo e Censuario di Oggiono

distinte come segue:

Catasto Terreni - fg. 9

mapp. 5618 (cinquemilaseicentodiciotto) - ex 161/b semin arbor 2, ett. 00.11.50, Euro 5,05, Euro 5,35

mapp. 5238 (cinquemiladuecentotrentotto) - ex 217/b, seminativo 2, ett. 00.07.25, Euro 2,81, Euro 3,00

mapp. 5620 (cinquemilaseicentoventi), semin arbor 2, ett. 00.11.20, Euro 4,92, Euro 5,21

mapp. 5622 (cinquemilaseicentoventidue), semin arbor 2, ett. 00.00.99, Euro 0,43, Euro 0,46

ad essa pervenute in forza di:

- atto 20 giugno 2007 n. 90762/22749 di mio rep.rio, registrato a Lecco il giorno 28 giugno 2007 al n. 7089 mod.1^T, trascritto a Lecco in data 28 giugno 2007 ai nn. 12391/7391
- atto di ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione in data 24 luglio 2008 n. di mio rep.rio;
- che la BRIANZA NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA, per acquisto fattone dalla EDILIZIA COPEDIL 83 - SOCIETA' COOPERATIVA con atto in data 17 dicembre 2007 n. 91809/23457 di mio rep.rio e successivo atto di ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione in data 24 luglio 2008 n. di mio rep.rio, è piena ed esclusiva proprietaria dell'area sita

In Comune Amministrativo e Censuario di Oggiono

distinta come segue:

Catasto Terreni - fg. 9

mapp. 5621 (cinquemilaseicentoventuno) - ex 5366/b, semin arbor 2, ett. 00.06.31, Euro 2,77, Euro 2,93

mapp. 5623 (cinquemilaseicentoventitre) - ex 5366/d, semin arbor 2, ett. 00.02.00, Euro 0,88, Euro 0,93

mapp. 5370 (cinquemilatrecentosettanta), semin arbor 2, ett. 00.01.04, Euro 0,46, Euro 0,48

mapp. 5229 (cinquemiladuecentoventinove), semin arbor 2, ett. 00.01.40, Euro 0,61, Euro 0,65

mapp. 5617 (cinquemilaseicentodiciassette), semin arbor 2, ett. 00.14.20, Euro 6,23, Euro 6,60

mapp. 5619 (cinquemilaseicentodiciannove), semin arbor 2, ett. 00.04.30, Euro 1,89, Euro 2,00

Tutto ciò premesso

essi comparenti convengono e stipulano quanto segue:

IN SECONDO LUOGO

Art. 1) - Per l'attuazione del Piano Esecutivo che compete al lotto "B" della BRIANZA NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA la stessa si impegna:

a) a realizzare fabbricati con le caratteristiche dell'edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 per una volumetria complessiva di mc. 3750,17;

b) ad iniziare i lavori di costruzione degli edifici di cui al punto precedente entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire, ed a ultimarli entro trentasei mesi dalla stessa data;

c) a realizzare gli alloggi previsti di cui al precedente punto a), per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche e costruttive, in conformità al progetto approvato dall'ufficio tecnico comunale ed allegato al relativo permesso di costruire e sue eventuali varianti debitamente approvate dai competenti organi comunali.

Art. 2) - Vengono confermati gli oneri e gli obblighi relativi all'attuazione del Piano di Lottizzazione assunti con la presente convenzione.

Con la sottoscrizione della presente convenzione e per gli interventi di edilizia residenziale da questa disciplinati e indicati nel precedente art. 1 lettera a), viene altresì riconosciuta alla Cooperativa ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 l'esenzione dal pagamento del contributo determinato ai sensi dell'art. 16 dello stesso D.P.R. (contributo sul costo di costruzione).

Art. 3) - La presente convenzione ha la durata di anni 10

(dieci) a partire dalla data di stipulazione.
Art. 4) - Secondo quanto disposto dalle Leggi n. 457/78, n. 179/92 e n. 493/93 e successive modificazioni ed integrazioni, ed attuazioni, limitatamente agli alloggi fruenti di mutuo agevolato, si stabilisce quanto di seguito.
Gli alloggi oggetto della presente convenzione dovranno possedere caratteristiche costruttive e tipologie rispondenti a quelle contenute nell'art. 43 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare dovranno avere:
- superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 95;
- superficie non residenziale (Snr) non superiore al 45% della superficie utile abitabile complessiva;
- superficie a parcheggio (Sp) non superiore al 45% della superficie utile abitabile oltre alla superficie per spazi di manovra e corselli di accesso.
La definizione e le modalità applicative di dette disposizioni sono dettagliatamente illustrate nel D.M. LL.PP. C.E.R. 9 aprile 1990, n. 118/Segr. e nella Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. V/1337 del 16 ottobre 1990 ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni.
Nel caso in cui gli alloggi non dovessero invece beneficiare di mutui agevolati dovranno essere comunque osservate le seguenti superfici massime:
- superficie utile alloggi non superiore a mq. 110;
- superficie destinata a box o posto auto coperto non superiore a mq. 36 per singolo alloggio.
Non è consentita la realizzazione di alloggi con le caratteristiche dell'art. 7 del D.M. LL.PP. del 10 maggio 1977 n. 810.
Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso
Art. 5) - Il prezzo iniziale medio di cessione degli alloggi è fissato, con deliberazione della Giunta Comunale n. in data in ragione di 1,965,00 Euro/mq., oltre a IVA di superficie complessiva (Sc) come definita dalle disposizioni del C.E.R..
Il prezzo massimo di cessione è riferito alla data di stipula della presente convenzione, fatto salvo le precisazioni e revisioni di seguito riportate.
La Giunta Comunale, per la definizione del prezzo iniziale medio di cessione, ha tenuto conto della proposta avanzata dalla Cooperativa, verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale, basata sui seguenti costi:
a) corrispettivo per l'acquisto delle aree;
b) costo di costruzione degli alloggi;
c) costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
d) eventuali oneri o monetizzazioni da versare al Comune di Oggiono derivanti dalla presente convenzione o richiesti per

il rilascio delle autorizzazioni edificatorie dei fabbricati;

e) spese tecniche;

f) oneri generali e promozionali.

Dal prezzo come sopra stabilito rimangono esclusi i seguenti costi e spese:

g) il costo pro-quota relativo all'eventuale esecuzione di opere speciali di fondazione, non preventivabili, nel caso in cui esse si rendano necessarie sulla base della situazione che si presenterà all'apertura degli scavi;

h) le rate del mutuo ordinario, conteggiate anche sulle erogazioni parziali da parte dell'Istituto mutuante, richieste direttamente alla Cooperativa e da queste suddivise tra i soci mutuatari in base alle singole dichiarazioni di mutuo; gli interessi passivi, nella misura indicata dall'Istituto mutuante e sulle somme eventualmente erogate dall'Istituto stesso prima dell'entrata in ammortamento del mutuo; gli interessi di prefinanziamento o similari; le spese e le competenze relative allo svincolo e frazionamento del mutuo, accollatosi dal Socio e l'imposta sostitutiva sui mutui, in proporzione all'accollo;

Art. 6) - Si prevede l'aggiornamento e revisione del prezzo medio iniziale di cessione sopra stabilito.

Tale prezzo sarà soggetto ad adeguamento sulla base delle variazioni dell'ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Esso verrà revisionato ed aggiornato per il 100% (cento per cento) dello stesso a partire dalla data di stipula della presente convenzione, fino alla data di inizio dei lavori.

Da questa e fino alla data di ultimazione dei lavori, sarà revisionata la sola quota afferente il costo di costruzione che si stabilisce incida convenzionalmente nella misura del 85% (ottantacinque per cento).

Infine sarà aggiornato per il 100% (cento per cento) dello stesso, dalla data di ultimazione lavori alla data di cessione degli alloggi.

Per le cessioni successive alla prima che si dovessero verificare nel periodo di validità della presente Convenzione, dovrà essere applicato un prezzo massimo di cessione determinato adeguando quello della prima cessione, mediante aggiornamenti biennali in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

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

- da 0 (zero - data di ultimazione dei lavori di costruzione) al 5° (quinto) anno: 0% (zero per cento);
- dal 6° (sesto) anno: 1% (uno per cento).

Tale percentuale potrà essere aumentata in misura di 1/5 (un quinto) qualora lo stato di conservazione dell'edificio risultasse mediocre o scadente e la valutazione sarà effettuata sulla base delle indicazioni contenute nella legge discipli-

È DA INTENDERSI LA LOCAZIONE DAGLI ASSEGNATARI A TERZI

nante l'equo canone in vigore al momento della cessione.

Art. 7) - In caso di locazione, il regime, la determinazione e la revisione del canone di locazione, saranno regolati dalle norme di cui all'art. 18 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 e sue successive modifiche ed integrazioni e qui si intendono regolarmente ripetute.

Art. 8) - In forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti e successivamente gli aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della Cooperativa, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi della presente convenzione con riferimento alla parte degli interventi di competenza.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione.

Art. 9) - La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione, comporta a carico della Cooperativa o suoi aventi causa, per la parte di competenza, l'applicazione delle seguenti sanzioni:

a) sanzione sia per la locazione che per la vendita, a prezzo o a canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri fissati nei precedenti articoli, in ragione di un importo di tre volte la differenza tra i due valori.

b) qualora la Cooperativa dovesse costruire alloggi con caratteristiche diverse da quelle pattuite, la stessa è tenuta alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, ed inoltre la convenzione sarà risolta per inadempienza limitatamente alla parte che regolamenta le disposizioni ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/01.

Art. 10) - I comparenti, ai sensi del 5° comma dell'art. 7 della Legge 28 febbraio 1977 n. 10, autorizzano la trascrizione del presente atto a reciproco favore e carico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, rinunciando all'iscrizione ipotecaria e sollevando il signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Art. 11) - Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti, escluso quelle espressamente previste a carico del Comune, sono a carico della Cooperativa, la quale dichiara che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Art. 12) - Le parti comparenti eleggono a tutti gli effetti il proprio domicilio come segue:

- il Comune presso la residenza municipale;
- la BRIANZA NUOVA SOCIETA' COOPERATIVA presso la propria sede legale sopra richiamata.

Art. 13) - Le eventuali controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione e dall'applicazione della presente sono di competenza del Foro di Lecco.

Di questo atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che lo hanno approvato e confermato e con me lo sottoscrivono alle ore e minuti .

Omessa la lettura degli allegati "A" - "B" - "C" - "D" per volontà dei comparenti.

Consta di cinque fogli dattiloscritti a sensi di legge da persona di mia fiducia per diciotto facciate e parte della presente diciannovesima facciata.