

**C O N V E N Z I O N E**

**AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 31 LEGGE REGIONE EMILIA ROMAGNA  
25.11.2002, N. 31 E DELL'ART. 22 LEGGE N. 179/92, TRA IL COMUNE DI  
VALSAMOGGIA E "FRANTOIO FONDOVALLE SRL" PER NUOVA  
COSTRUZIONE IN PROPRIETA' SUI LOTTI 1 - 2 - EX COMPARTO C4-15  
DEL P.R.G. PREVIGENTE IN LOCALITA' CREPELLANO CALCARA, E  
DETERMINAZIONE DEL PREZZO INIZIALE DEGLI ALLOGGI.**

Repertorio n. #####

Raccolta n. #####

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasedici - 2017 - il giorno #####

In Crespellano, piazza Berozzi n. 3, presso la sede municipale.

Davanti a me dottor #####, notaio iscritto nel Collegio notarile di Bologna, ivi  
residente, sono presenti i signori:

1)- BALDI FEDERICA, nata a ...omissis... , domiciliata per la carica presso la Sede Municipale, che interviene nel presente atto nella sua qualita' di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio in forza del Decreto del Sindaco prot. 9881 del 27/02/2017 e rappresentante del **COMUNE DI VALSAMOGGIA** (codice fiscale 03334231200); per dare esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. ## del ##### con la quale e' stata approvata la prima variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto 13(C1) - 15(C4) del previgente P.R.G. a destinazione terziaria produttiva di spansione (Ambito AN.e nel RUE e PSC vigenti), in atti presso la Sede Municipale esecutiva ai sensi di legge;

2)- LUCCHI STEFANO nato ...omissis..., il quale interviene al presente atto non in proprio nome, ma per conto e rappresentanza come Legale Rappresentante della società **FRANTOIO FONDOVALLE S.R.L.** con sede in ...omissis..., di seguito denominato Soggetto attuatore.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, d'accordo tra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

**PREMESSO:**

- che con la convenzione urbanistica a rogito notaio Marmocchi in data 23 settembre 2009, n. 24513/7913 rep. citato, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 16 aprile 2009, anch'essa citata, è stata stipulata la Convenzione di Piano Particolareggiato dei Comparti di espansione C1-13 e C4-15 in località Calcara del Comune di Crespellano;

- che con la convenzione urbanistica a rogito notaio #### in data ###, n. ## Rep. citato, in esecuzione della deliberazione del Giunta Comunale n. ## del ###, anch'essa citata, è stata stipulata la Convenzione di Variante al Piano Particolareggiato dei Comparti di espansione C1-13 e C4-15 in località Calcara del Comune di Crespellano;

= che l'area oggetto degli interventi di nuova costruzione, da realizzare da parte della "Frantoio Fondovalle Srl" quale Soggetto Attuatore, sarà frazionata dagli attuali mappali interi ## e #### del Foglio 11 del Catasto Terreni di Crespellano, mantenendosi in ogni caso le superfici fondiarie dei singoli lotti definite nella variante al Piano Particolareggiato in oggetto, e quali risulteranno da conseguente Piano di riparcellizzazione;

- che il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento di edilizia convenzionata per la realizzazione di n. 16 (sedici) alloggi, deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire i prezzi di cessione concordati con il Comune di Valsamoggia;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013 è ridotto alla sola quota di cui al comma 3 della medesima Legge, e risulta escluso dal costo di costruzione ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R. n. 15/2013.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue.

**Art. 1**

**Conferma delle premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Art. 2**

**Oggetto della convenzione**

L'intervento in oggetto prevede la nuova costruzione di alloggi, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il numero totale degli alloggi in regime di edilizia convenzionata da realizzare è pari a n. 16 (sedici).

Il sopra citato terreno fa parte del Comparto n. C4-15 per il quale è stata stipulata la convenzione urbanistica a mio rogito in data odierna, n. ### rep. citata, a definizione anche delle opere di urbanizzazione a cura del Soggetto attuatore.

Il Soggetto Attuatore garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni

pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area stessa, salve future iscrizioni ipotecarie a favore di mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili in oggetto o anche a garanzia di mutui contratti dai successivi acquirenti assegnatari, o loro aventi causa, per ottenere i finanziamenti necessari al loro acquisto.

**Art. 3**

**Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione, da cedere in proprietà devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16 ultimo comma e dall'art. 43 Legge 5 agosto 1978, n. 457 nonché da tutte le disposizioni obbligatorie per norma di legge e regolamenti.

**Art. 4**

**Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

I lavori di costruzione degli edifici dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data di rilascio dei singoli permessi di costruire e dovranno essere ultimati entro il termine di validità dei singoli permessi di costruire.

Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore, appositamente documentati.

**Art. 5**

### **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

#### Opere di urbanizzazione primaria

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di Consiglio Regionale n. 849/1998 pubblicata sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, esse saranno realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto e il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il termine di fine lavori previsto nello specifico Permesso di costruire da rilasciarsi dal Comune.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica Notaio ### Rep. ### Racc. ### del #####.

In ogni caso il Soggetto Attuatore, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, e 1669 cod. civ., a favore del Comune.

#### Opere di urbanizzazione secondaria

Fatte salve le disposizioni previste da particolari piani o programmi attuativi il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria e quantificato in euro ##### ai sensi della delibera Consiglio Regionale n. 849/98 citata, così come recepito con delibera comunale di Crespellano n. 76 del 7

maggio 1998.

Il versamento è da effettuarsi, secondo quanto stabilito con delibera comunale.

### **Art. 6**

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

Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare un prezzo di vendita concordato al metro quadrato di superficie lorda vendibile, dovendosi intendere quella di cui alle seguenti componenti:

- superficie netta 100%;
- divisorie interni e muri esterni dell'appartamento al 100%
- divisorie fra unità immobiliari 50%, divisorie fra unità immobiliari e parti comuni 100%;
- balconi a mensola, terrazzi e lastrici solari 50%;
- bow – windows 100%;
- logge chiuse, serre pertinenti l'abitazione 100%;
- autorimesse di pertinenza e cantine 50%;
- sottotetti di altezza media (ponderata sulla superficie) non inferiore a metri 1,80 30%, se inferiore 0%;
- scale interne alloggio 100%;
- aree di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra 10%.

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi riferito alla superficie lorda vendibile (SLV), è costituito dalle seguenti voci:

- a) euro 2.337.615, quale valore reale dell'area determinato dal Comune;

- b) euro 13.683.600, quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica;
- c) euro 1.334.112, quale costo complessivo previsionale delle opere di urbanizzazione primaria determinato per le U1, quale quota-parte millesimale dell'importo stabilito con apposito computo metrico estimativo dal progetto generale delle opere di urbanizzazione relativo al Piano Particolareggiato Comparto n. C4-15 del quale l'intervento in oggetto fa parte. Pertanto l'importo suindicato sarà confermato in base alle effettive risultanze del predetto computo metrico all'atto del rilascio della concessione per le opere di U1;
- d) euro 524.766,06, per oneri di urbanizzazione secondaria, in ottemperanza alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione come recepita con delibera del Consiglio Comunale di Crespellano n. 76 del 7 maggio 1998 (l'importo stimato sarà effettivamente quello richiesto al ritiro dei permessi);
- e) euro 3.280.997,08, per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc. pari al 18,35% (diciottovirgolatrentacinqueper cento) dei costi di cui alle lettere a), b) c) e d).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a euro 21.161.090,14 (dodicimilioniduecentocinquantaseimiladuecentocinquanta) ed è riferito alla data di sottoscrizione della presente convenzione.

La superficie complessiva è definita in 6625 mq. che, oggi calcolata in base al Piano Particolareggiato, sarà ridefinita all'atto del rilascio dei Permessi costruire.

#### **Art. 7**

##### **Prezzo iniziale di cessione degli alloggi**

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) di cui alla presente convenzione,

ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 6 per la stimata superficie lorda vendibile totale (SLV), è fissato in Euro 1855,75 al mq. di SLV. Fermo restando il costo al mq., qualora la SLV dovesse subire modifiche, il costo complessivo di assegnazione dovrà conseguentemente modificarsi.

Il costo di cessione dovrà rientrare nei limiti definiti nei provvedimenti regionali di programmazione degli interventi.

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% (diecipercento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il Soggetto Attuatore s'impegna ad applicare per la vendita degli alloggi tempi di pagamento non peggiorativi rispetto a quelli di seguito elencati:

- 25% alla stipula del preliminare di compravendita;
- 20% al getto del solaio del primo piano;
- 20% al getto del solaio di copertura;
- 20% alla posa dei pavimenti;
- 10% alla consegna dell'immobile;
- 5% alla stipula del rogito di compravendita.

Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo dell'alloggio, definito alla data di sottoscrizione della presente convenzione, sarà così aggiornato:

1) rivalutazione parziale del PICA, applicando gli indici mensili nazionali ISTAT del costo di costruzione agli addendi di cui alle lettere b) ed e) del precedente art. 6 fino alla

data di Fine Lavori dell'alloggio;

2) la rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di Fine Lavori applicando gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati fino alla data dell'atto pubblico di cessione degli alloggi;

3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 e successive modificazioni.

4) aggiornamento relativo alla voce c) di cui all'art. 6 in relazione all'effettiva spesa sostenuta per le opere di U1 aggiuntive, eventualmente richieste dal Comune e certificate in sede di collaudo.

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui ai punti 1) e 2) del presente articolo, si applicano anche nel caso di alloggi per i quali non siano intervenuti né preliminari di vendita né delibere di assegnazione, venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori.

Dal PICA sono esclusi gli oneri finanziari derivanti dal rapporto fra il Soggetto Attuatore e gli acquirenti per ritardati pagamenti o per l'utilizzo di prefinanziamenti.

A richiesta dell'acquirente, il soggetto attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo stesso.

## **Art. 8**

### **Revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive**

In caso di vendita successiva alla prima, se non ancora trascorso il primo quinquennio dal rogito notarile, il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale

conservazione, sarà aggiornato come indicato nel precedente art. 7.

### **Art. 9**

#### **Vincoli e requisiti soggettivi**

Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dal Comune, ai sensi della vigente normativa, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.

L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca del beneficio concesso.

Gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

1) Avere la cittadinanza italiana o di uno stato che appartiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro stato non aderente all'Unione Europea, è necessario che abbia la residenza in Italia e dimostri di avere attività lavorativa stabile ai sensi dell'articolo 6, comma 10, Legge n. 179/92 e successive modificazioni. E' in ogni caso fatto salvo "il principio di reciprocità" di cui all'art. 16 disp. att. cod. civ.

2) Non essere titolari essi stessi o i membri del nucleo familiare, di diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, ai sensi della Legge n. 12/84 e successive modificazioni.

3) Avere percepito nell'ultimo anno fiscale, un reddito massimo, comprensivo a quello dei componenti il nucleo familiare, conforme alle disposizioni previste dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1242 del 28 luglio 2008, allegato "A" , articolo 5.1, comma 5 e successive modificazioni.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti all'atto della stipula della compravendita.

Non avendo l'intervento usufruito di finanziamenti pubblici, i requisiti soggettivi previsti dalla vigente normativa di riferimento in materia di edilizia agevolata, integrativi di quelli sopra riportati, non vengono adottati.

#### **Art. 10**

##### **Durata della convenzione**

La convenzione vincola il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione.

#### **Art. 11**

##### **Trascrizione della convenzione**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto attuatore, dandosi atto ai fini della suddetta pubblicità immobiliare che l'area oggetto della presente convenzione è attualmente distinta in maggiore consistenza come in premessa precisato nel Catasto Terreni di Crespellano nel Foglio 11 con i seguenti mappali:

#### di superficie ###;

#### di superficie #####;

dai quali mappali l'area interessata dovrà essere frazionata; in confine con beni #####;  
salvo altri.

## **Art. 12**

### **Controlli e sanzioni**

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione di cui agli artt. 7, 8 e 9 della presente convenzione nel corso del periodo di validità della stessa è nulla per la parte di prezzo eccedente.

L'annullamento o la decadenza del Permesso di costruire, nonché l'annullamento delle obbligazioni nascenti dalla presente Convenzione, determinano la risoluzione di diritto della convenzione stessa.

Io notaio ho letto alle parti comparenti questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su quattro fogli per quindici pagine e mezzo circa, e sottoscritto alle ore ###.