

REPERTORIO N. 202732



RACCOLTA N. 41225

DOTT. PROC. PIER LUIGI DONEGANA

NOTAIO

Copia AUTENTICA

del rogito di ..... CONVENZIONE URBANISTICA .....

IN DATA ..... 23 maggio 2012 .....

PARTI

..... COMUNE DI LECCO .....

..... IMMOBILIARE ATHENA S.R.L. ....

SI RILASCIA A: IMMOBILIARE ATHENA S.R.L.



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

DONEGANA E PANZERI

**Dr. PIER LUIGI DONEGANA**  
**NOTAIO**



Pier Luigi Donegana  
NOTAIO

N. 202732 del Repertorio N. 41225 Raccolta.  
CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO "PIANO ATTUATIVO ATHENA S.R.L.", ARTICOLO 28, LEGGE  
17 AGOSTO 1942 N. 1150, ARTICOLI 12 E 14, LEGGE REGIONALE 11  
MARZO 2005 N. 12  
(Imposta di bollo assolta ai sensi del Decreto Legislativo 18  
gennaio 2000 n. 9)

Registrato a: Lecco  
il 08/06/2012  
n. 3732  
Serie 1T  
Pagati euro 398  
Modello Unico

-----REPUBBLICA ITALIANA-----  
Questo giorno di mercoledì ventitre maggio duemiladodici-----  
-----23 maggio 2012-----

In Lecco e in un locale posto al piano terreno del palazzo mu-  
nicipale sito in Piazza Diaz n. 1-----  
Avanti a me Dott. PIER LUIGI DONEGANA Notaio residente in Og-  
giono, iscritto presso il Collegio Notarile di Como e alla  
presenza dei signori:-----

FUSI MARIA LAURA nata a Lecco il giorno 2 ottobre 1959, resi-  
dente a Bulciago Via Don Davide Canali n. 6-----  
VALSECCHI VIVIANA nata a Lecco il giorno 14 settembre 1976,  
residente a Calolziocorte Via Rodari n. 3-----  
testi noti ed idonei a sensi di legge.-----

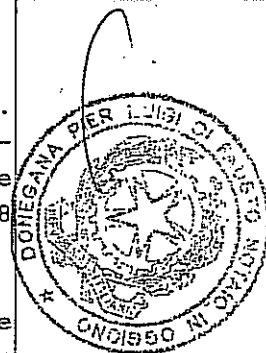
-----Sono personalmente comparsi i Signori:-----  
POZZI arch. ANDREA nato a Como il giorno 1 dicembre 1962, do-  
miciliato per l'incarico presso la sede municipale-----  
il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua  
qualità di Direttore del Settore Pianificazione - Sviluppo  
Territoriale - Trasporti - Ambiente come risulta dall'attesta-  
zione rilasciata dal Segretario Generale del Comune di Lecco  
dott. Paolo Codarri in data 22 maggio 2012 prot. n. 22277 che,  
in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A",  
epperò in rappresentanza del:-----

COMUNE DI LECCO (Provincia di Lecco)-----  
codice fiscale 00623530136-----  
in forza del combinato disposto dell'art. 107 del D.Lgs.  
267/2000 e dell'art. 32, terzo comma, lettera d), dello statu-  
to del Comune di Lecco, pubblicato sul Bollettino Ufficiale  
della Regione Lombardia - serie straordinaria inserzioni, 8  
maggio 2006-----

ed a quanto infra autorizzato giusta:-----  
- Deliberazione della Giunta Comunale in data 22 settembre  
2011 n. 181, dichiarata immediatamente esecutiva che, in copia  
conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "B"-----  
- Deliberazione della Giunta Comunale in data 16 febbraio 2012  
n. 16, dichiarata immediatamente esecutiva che, in copia con-  
forme, si allega al presente atto sotto la lettera "C"-----

MAURI MARIO EFREM nato a Cesello Brianza il giorno 5 giugno  
1943, domiciliato per la carica presso la sede sociale-----  
il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua  
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione epperò  
in rappresentanza della Società:-----

IMMOBILIARE ATHENA S.R.L. con sede legale in Erba Corso XXV





Pier Luigi Donegana  
NOTAIO

-----ART. 20 - RAPPORTI CON IL CONDOMINIO-----

1. Nei successivi rapporti con il Condominio, rimarranno di esclusiva competenza comunale gli oneri di gestione e le spese di manutenzione ordinaria riguardanti esclusivamente il parcheggio pubblico con accesso da Via Risorgimento, che costituisce un ambito autonomo rispetto allo stesso condominio. Il Comune rimane escluso da qualsiasi onere e spesa riguardante il condomino come entità privata.

Rimane inteso che le future decisioni del condominio non dovranno in alcun modo compromettere o alterare la funzionalità e la fruibilità della funzione pubblica del parcheggio. Tale clausola dovrà essere riportata espressamente nel regolamento del Condominio.

-----ART. 21 - CONTROVERSIE-----

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 9, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

-----ART. 22 EDILIZIA CONVENZIONATA-----

1. La società proponente procederà alla vendita delle unità immobiliari in progetto destinate ad edilizia residenziale privata nell'ambito del Piano Attuativo denominato "ATHENA", secondo il prezzo di cessione convenzionato di seguito indicato e in conformità agli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.

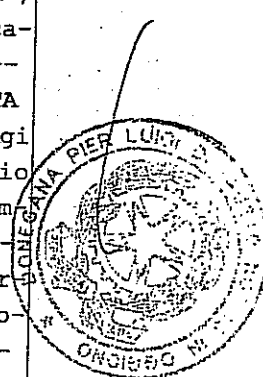
-----ART. 23 CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA-----

1. Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di edilizia convenzionata risulteranno dal progetto edilizio presentato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche il computo metrico e il capitolato speciale. Il progetto dovrà risultare conforme alle prescrizioni riportate negli elaborati tecnici allegati alla delibera di approvazione del Piano Attuativo.

2. Alla delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale della presente convenzione sono allegate una tabella con l'indicazione di massima della consistenza delle superfici delle unità immobiliari soggette ad edilizia convenzionata, nonché le planimetrie indicative in scala 1:200 delle unità immobiliari al fine della individuazione delle tipologie degli alloggi.

Prima del rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

- prospetto con il calcolo per la determinazione del prezzo di cessione delle singole unità immobiliari al fine della verifica delle stesse;
- disegni esecutivi con riferimento delle singole unità immo-



biliari;-----

- tabella definitiva con l'individuazione e la consistenza definitiva delle singole unità immobiliari;-----

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da parte del legale rappresentante della società proponente, che attesti tutte le superfici delle singole unità immobiliari e dell'intero organismo abitativo.-----

3. Nella tabella definitiva dovranno essere evidenziate le eventuali varianti apportate rispetto alla progettazione originaria, varianti che dovranno comunque rispettare le indicazioni tipologiche e planivolumetriche della presente convenzione, nonché delle vigenti norme edilizie ed igienico-sanitarie.-----

-----ART. 24 PREZZO DI PRIMA CESSIONE-----

1. Il prezzo medio di prima assegnazione è definito per la generalità degli alloggi in Euro/mq di superficie complessiva (Sc) costituita dalla superficie utile (Su) aumentata del 60% (sessanta per cento) delle superfici nette non residenziali (Snr) come risulta dai valori riportati nel prospetto allegato alla sopra citata deliberazione della Giunta Comunale n. 181 in data 22 settembre 2011 allegata al presente atto sotto la lettera "B", compresa una cantina per ogni alloggio, la quota parte degli spazi comuni ed escluso il costo delle autorimesse. Quest'ultime saranno cedute nella misura di una per ogni abitazione, al prezzo espresso in Euro/mq. definito secondo i criteri di cui al comma 2.-----

Gli alloggi come sopra definiti e le relative autorimesse potranno essere ceduti a persone in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 26.-----

2. Il prezzo medio di prima cessione per metro quadrato di superficie complessiva degli alloggi e delle autorimesse è determinato dalla società proponente secondo i criteri contenuti nel quadro economico redatto appositamente dalla società stessa.-----

Lo stesso non potrà comunque essere superiore al prezzo massimo a mq. desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio - OMI relativo alla fascia semi-centrale Belleddo/Caleotto, microzona catastale 2, destinazione residenziale per abitazioni civili in ottimo stato conservativo, riferiti all'ultimo semestre disponibile.-----

Relativamente alle autorimesse il prezzo massimo non potrà essere superiore a quello riferito alla tipologia "Box" della banca dati OMI sopra citata.-----

3. Il prezzo degli alloggi potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio di prima cessione non potrà superare l'importo di cui al precedente comma.-----

4. E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi indicato al precedente comma, con l'applicazione



Pier Luigi Donegana  
NOTAIO

delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

----ART. 25 - CESSIONE DEGLI ALLOGGI SUCCESSIVI ALLA PRIMA----

1. Le unità immobiliari assoggettate ad edilizia convenzionata così come individuate nella planimetria di cui all'art. 23 dovranno essere cedute a persone in possesso dei requisiti di cui all'art. 26.

Le stesse unità non potranno comunque essere cedute a nessun titolo per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni a far data dal rogito notarile di prima cessione.

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, l'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a tali divieti sia in relazione a quanto disciplinato dall'art. 11 della Deliberazione della Giunta Regionale n. 6/37814 del 31 luglio 1998, che in caso di ulteriori gravi motivi reputati tali dall'Amministrazione Comunale stessa.

2. Trascorso il periodo di cui al precedente comma 1 e per ulteriori 5 (cinque) anni, le unità immobiliari potranno essere cedute ad un prezzo pari al costo di prima cessione, rivalutato della quota percentuale media degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le eventuali vendite dell'alloggio in tale periodo potranno avvenire previa preventiva verifica dei requisiti e dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo di vendita, da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. Nel periodo compreso tra i 5 (cinque) e i 10 (dieci) anni dalla data di rogito notarile, è consentita la vendita a persone prive dei requisiti di cui all'art. 26 e ad un prezzo liberamente trattato tra le parti, previo indennizzo al Comune nella misura pari all'8% (otto per cento) del valore di prima assegnazione, rivalutato al momento della vendita.

La congruità del prezzo di vendita proposto dal soggetto interessato, dovrà essere sottoposto a verifica da parte del preposto Servizio Comunale che successivamente procederà al rilascio dell'autorizzazione alla vendita degli immobili.

ART. 26 REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

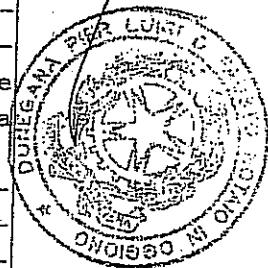
1. Gli acquirenti delle unità immobiliari di cui all'art. 23 devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, l'acquirente, dovrà:

1. essere residente in Lombardia da almeno 5 (cinque) anni;---  
2. essere in possesso di regolare permesso di soggiorno almeno biennale;---

3. svolgere una regolare attività lavorativa;-----

b) residenza, o in alternativa, svolgere regolare ed abituale





attività lavorativa in uno dei comuni della provincia di Lecco ovvero impegnarsi a trasferire la stessa entro la data di stipula dell'atto di compravendita-----

c) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente, del diritto di proprietà, usufrutto, di uso o abitazione, di altra abitazione ricadente nel territorio amministrativo del Comune di Lecco e dei comuni contermini.-----

Nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso non costituisce impedimento per l'acquisto del nuovo alloggio a prezzo convenzionato; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere prodotto al momento dell'acquisto dell'alloggio in edilizia convenzionata nell'ambito del Piano Attuativo Athena s.r.l., l'atto unilaterale di impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto.-----

Successivamente dovrà essere comunque prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante, avanti il quale verrà sottoscritto il rogito relativo all'acquisto dell'appartamento in edilizia convenzionata; nel caso in cui per l'acquisto dell'alloggio precedentemente posseduto, l'acquirente stesso abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato in qualunque forma concessi - dello stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di ulteriori contributi o finanziamenti agevolati pubblici.-----

Riguardo al comma 1 lett. c), per alloggio adeguato si intende un'abitazione che, escluso i vani accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) abbia un numero di vani abitabili pari a quelli del proprio nucleo familiare con un minimo di due ed un massimo di cinque, che abbiano luce ed aria diretta, una superficie superiore a 9 mq. ed un'altezza media non inferiore a mt. 2,20.-----

Dette abitazioni non devono essere gravate da diritto di usufrutto a favore di terzi e non devono essere state dichiarate inagibili.-----

2. I requisiti di cui al comma 1 dovranno essere posseduti alla data di indizione del Bando redatto dalla Società proponente secondo i criteri illustrati all'art. 27.-----

3. Possono acquisire le unità immobiliari in argomento anche le persone singole che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purché maggiorenni e sempre che si impegnino a presentare lo stato di famiglia ed il certificato di residenza nel nuovo alloggio alla stipula dell'atto di compravendita.---

4. I nubendi, dovranno presentare certificato di matrimonio alla stipula dell'atto di compravendita.-----

Sia per le persone singole che per i nubendi, i requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti dalle persone singole senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.--



Pier Luigi Donegana  
NOTAIO

ART. 27 BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI IN EDILIZIA  
CONVENZIONATA - CRITERI-----

1. La Società proponente provvederà a redigere ed indire il bando per la cessione degli alloggi di cui al Piano Attuativo denominato "Athena" secondo le modalità di assegnazione indicati dall'Amministrazione Comunale di seguito specificati: ---

a) la società proponente provvederà a rendere pubblico il Bando per l'assegnazione degli alloggi nelle forme più idonee atte a garantire la massima pubblicità.-----

Il Bando dovrà essere redatto evidenziando adeguatamente la data di scadenza, la sede e gli orari presso cui potersi recare per la presentazione della domanda;-----

b) nel Bando dovranno essere chiaramente indicati i requisiti necessari per la partecipazione e la relativa documentazione comprovante la veridicità degli stessi, il prezzo medio degli alloggi e dei relativi box per tipologie di grandezza, i criteri di priorità e la data ultima utile per la presentazione della domanda;-----

c) la domanda dovrà essere corredata da tutta la documentazione necessaria per la verifica dei requisiti di cui all'art. 26 e dovrà essere presentata alla società proponente; una copia della sola domanda con timbro della data di ricevimento da parte della società stessa, dovrà essere prodotta al preposto Servizio del Comune di Lecco;-----

d) le domande potranno essere presentate a partire dalla data di pubblicazione del bando stesso fino la data ultima utile per la presentazione delle domande, indicata nel bando;-----

e) le domande saranno valutate dalla società proponente che redigerà idonea graduatoria, nel rispetto di quanto indicato al comma 1 dell'art. 26, dando la precedenza ai fini dell'assegnazione, a quelle presentate dal nucleo familiare con i seguenti requisiti:-----

1) giovani coppie di cui almeno un componente residente in Lecco;-----

2) residenza nel comune di Lecco;-----

3) giovani coppie;-----

4) svolgimento di regolare ed abituale attività lavorativa nel Comune di Lecco.-----

A parità di condizioni, le domande saranno collocate in graduatoria in ordine cronologico di presentazione.-----

Per "giovani coppie" si intendono le coppie che hanno contratto matrimonio da non più di cinque anni, oppure prossime al matrimonio, da contrarsi preliminarmente alla stipula dell'atto di compravendita dell'alloggio.-----

Il certificato di matrimonio dovrà essere esibito all'atto del rogito dell'atto di compravendita da parte dell'ufficiale rogante.-----

Per entrambe le casistiche di cui sopra, i due componenti non dovranno avere già compiuto il quarantesimo anno d'età.-----

2. Ai fini della graduatoria sono valide, le domande inviate



entro l'ultimo giorno utile e, se quest'ultimo fosse festivo, il termine di presentazione è posticipato al primo giorno successivo non festivo.-----

3. La proposta di graduatoria redatta dalla Società proponente sulla scorta delle indicazioni di cui al comma 1, dovrà essere trasmessa al preposto Servizio del Comune di Lecco completa della documentazione relativa ai candidati collocati utilmente in graduatoria per il controllo del possesso dei requisiti di cui all'art. 26.-----

L'Ufficio emetterà l'apposita dichiarazione necessaria alla stipula degli atti preliminari di compravendita inerente al possesso dei requisiti degli aspiranti acquirenti oltre che il nulla osta alla pubblicazione della graduatoria stessa.-----

La graduatoria sarà esposta sul sito internet del Comune di Lecco e contestualmente depositata presso gli uffici del Comune di Lecco.-----

4. La sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto dell'alloggio potrà avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Comune di Lecco della dichiarazione formale del possesso dei requisiti indicati al comma 1 dell'art. 26.-----

5. Le domande di assegnazione presentate oltre il limite di cui al comma 2, saranno prese in considerazione solo nell'eventualità che vi sia disponibilità di alloggi non assegnati e comunque entro un termine massimo di tre mesi dalla data di scadenza del Bando.-----

6. La Società trasmetterà all'Amministrazione Comunale l'elenco dei soggetti che hanno sottoscritto i preliminari di compravendita.-----

Ogni variazione all'ordine della graduatoria di cui al comma 2 dovrà essere adeguatamente motivata dalla Società e documentata da parte dell'aspirante acquirente.-----

La stipula degli atti di compravendita potrà comunque avvenire solo a seguito del rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale, della dichiarazione di rispetto delle procedure di assegnazione secondo l'ordine indicato nella graduatoria.-----

-----ART. 28 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI-----

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:-----

a) Allegato 1-----

- Atto di compravendita rep. 35.926 racc. 19.261 del 19 febbraio 2007-----

- Atto rep. 22273 racc. 2438 del 26 febbraio 1988 (servitù attive/passive)-----

- Atto rep. 3732 racc. 4103 del 2 giugno 1978 (possibilità di costruzione a confine)-----

- Dichiarazione proprietà murature a confine-----

- Dichiarazione di conformità del progetto (Vincoli)-----

- Dichiarazione di conformità del progetto (Ipoteche)-----

- Dichiarazione servitù scarico acque meteoriche, atto rep. 199728 racc. 39270 del 30 giugno 2010-----