

Dott. DARIO BASAGNI  
NOTAIO  
AREZZO - Via G. Monaco, 80 - Tel. 22698-34371

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. 80053

Racc. 21247

CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA DESTINATA A EDILIZIA RESIDENZIALE

L'anno millenovecentottantanove e questo dì diciannove del mese di aprile (19.4.1989) in Arezzo, nel mio studio posto in Via Guido Monaco n. 80.

Davanti a me Dottor Dario Basagni, Notaio in Arezzo ed iscritto presso il Collegio Notarile di Arezzo, sono comparsi, rinunciando, di comune accordo tra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, i Signori:

CIOLFI Alberto, nato a Buenos Aires (Argentina) il 26 dicembre 1951, domiciliato per la carica in Capolona, presso la Sede Comunale, nella sua qualità di rappresentante legale del COMUNE DI CAPOLONA,

codice fiscale: 00191290519, quale Sindaco autorizzato dal Consiglio Comunale nell'adunanza del 30 novembre 1987 n. 350, divenuta esecutiva il 25 gennaio 1988, che in copia conforme rilasciata dal

Comune di Capolona in data 10 febbraio 1988, viene allegata al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per volontà delle parti;

PATRUSSI Bianca Leda, nata ad Arezzo il 9 febbraio 1945, impiegata, domiciliata in Arezzo, Via Piave n. 44, nella sua qualità di

Presidente del Consiglio di Amministrazione della società cooperativa a responsabilità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", con sede in Arezzo, Via Piave n. 44, codice



Eseguita formalità alla Conservatoria Registri Immobiliari di AREZZO il 8-5-89  
Reg. gen. n. 6510  
Part. n. 4464

Eseguita formalità alla Conservatoria Registri Immobiliari di AREZZO il 8-5-89  
Reg. gen. n. 6509  
Part. n. 4463

Registrato ad Arezzo il 4-5-1989  
al n. 1699  
mod. F vol. 373  
con L. 151000

fiscale: 80000950511, iscritta al n. 1725 registro società presso il Tribunale di Arezzo, autorizzato al presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 7 febbraio 1989 che in estratto autenticato da me notaio in data odierna Rep. 80052 viene allegato al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per volontà delle parti;

persone della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo e che mi hanno richiesto di fare risultare per atto pubblico quanto segue:

PREMESSO

- che il Comune di Capolona ha concesso il diritto di superficie alla società cooperativa a responsabilità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", su un appezzamento di terreno edificabile destinato a edilizia residenziale, compreso nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare formato ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche;

- che tale concessione è stata deliberata dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 350 del 30 novembre 1987;

- viste le disposizioni dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

- vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

- visto l'art. 16 del D.L. 22 dicembre 1981 n. 786, convertito con modificazioni nella legge 26 febbraio 1982 n. 51;

- vista la deliberazione consiliare n. 350 del 30 novembre 1987 con la quale vengono stabiliti i costi per l'assegnazione in diritto di superficie dei lotti di terreno del comparto PEEP;

si conviene quanto segue:

1) Il Comune di Capolona, come sopra rappresentato e costituito, concede alla società cooperativa a responsabilità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", che, come sopra rappresentata e costituita accettare, il diritto di superficie su un appezzamento di terreno edificabile compreso nel piano per l'edilizia economica e popolare, comparto "La Nussa", distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Capolona alla partita 4304, foglio 23 particella 397 di mq. 430 (quattrocentotrenta), con reddito dominicale di L. 4.515 ed agrario di L. 2.365, partita 2583, foglio 23 particella 405 di mq. 1.795 (millesettecentonovantacinque), con reddito dominicale di L. 24.232 ed agrario di L. 11.667 e partita 4304, foglio 23 particella 406 di mq. 3.130 (tremilacentotrenta), con reddito dominicale di L. 28.170 ed agrario di L. 18.780, per una superficie di mq. 5.355 (cinquemilatrecentocinquantacinque) ed una volumetria edificabile di mc. 8.694 (ottomilaseicentonovantaquattro) a condizione che su esso vengano costruiti e mantenuti uno o più fabbricati residenziali aventi le caratteristiche e le dimensioni indicate nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Confini: viabilità provinciale, società sviluppo casentinese, Comune di Capolona.

Il Comune consegna a me notaio il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto, dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato datato 17 febbraio 1989 n. 9 viene allegato

al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per volontà delle parti.

Detto terreno è pervenuto al Comune:

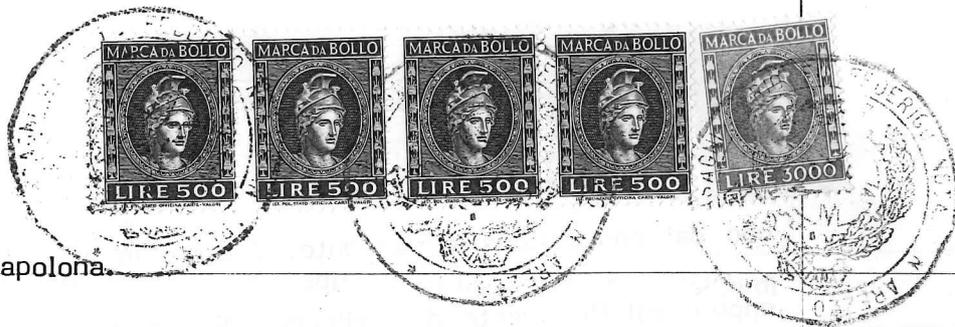
- quanto alle particelle 397. 406. per atto di compravendita a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni in data 13 ottobre 1988, Rep. 99223/19499, registrato ad Arezzo il 2 novembre 1988 al n. 3949 vol. 48;

- quanto alla particella 405 per atto a mio rogito in data odierna, Rep. 80051/21246;

2) Il corrispettivo per la concessione di tale diritto è stabilito fra le parti in L. 290.982.888 (lire duecentonovantamilioninovecentoottantaduemilaottocentoottantotto), la società cooperativa a responsabilità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", versa all'atto della presente convenzione L. 46.620.630.= oltre IVA pari al costo dell'area (come da costi di esproprio o di acquisizione);

L. 61.090.565.= pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con la deliberazione sopra citata n. 350/1987 ai sensi del 2° comma dell'art. 16 del D.L. 22 dicembre 1981 n. 786, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1982 . 51.

Le somme di cui sopra sono state versate nelle Casse comunali come da versamenti in data odierna sul conto corrente 439 intestato al Comune di Capolona per un totale compresa IVA di L. 55.478.550.= e in data odierna di L. 61.090.565.= sul conto corrente 754 intestato al



Comune di Capolona.

Il Comune di Capolona rilascia quietanza per dette somme.

La società cooperativa a responsabilità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata" si obbliga a versare le somme residue nel modo seguente:

- L. 61.090.565.= pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro sei mesi dalla data della presente convenzione;

- L. 61.090.565.= pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro dodici mesi dalla data della presente convenzione;

- L. 61.090.565.= pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro diciotto mesi dalla data della presente convenzione.

A garanzia di quanto sopra il concessionario presta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, garanzie secondo il disposto dell'art. 47, secondo comma della legge 5 agosto 1978, n. 457, per l'importo complessive di L. 244.362.260.=.

3) Qualora le rate successive alla prima non vengono corrisposte nei tempi dovuti, si avrà la decadenza del diritto di superficie e il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune.

Il Comune pagherà al concessionario decaduto una indennità pari all'importo del corrispettivo già versato dal concessionario ed al valore delle opere eventualmente realizzate determinato da una stima peritale, compiuta da tre tecnici, uno nominato dal Comune,

uno dal concessionario decaduto, il terzo in accordo fra le parti, oppure dal Presidente del Tribunale di Arezzo in caso di mancato accordo.

L'indennità come sopra determinata sarà decurtata di una quota pari al dieci per cento dell'importo complessivo che il Comune tratterà quale penalità convenzionale salvo i maggiori danni. Dall'indennità saranno inoltre detratte le spese occorse per la stima peritale.

In ogni caso l'indennità sarà versata al concessionario solo al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della presente convenzione.

4) Il concessionario entrerà in possesso dell'area al momento in cui la presente convenzione avrà riportato il visto di esecutività.

5) La presente concessione di diritto di superficie è stipulata per la durata di novantanove anni e potrà essere rinnovata alla scadenza per un ulteriore periodo di anni novantanove su richiesta avanzata dal concessionario o avente causa.

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà.

In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa necessaria per i lavori di rinnovamento e adeguamento delle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dai provvedimenti amministrativi all'epoca vigente.

6) Il concessionario si obbliga a presentare, entro il termine di quattro mesi dalla data della presente convenzione, domanda di

concessione edilizia per un volume edificabile non inferiore all'80% di quello che può essere edificato sull'intero terreno oggetto della concessione; l'inosservanza di tale impegno comporta la decadenza dell'atto di concessione con facoltà dell'Amministrazione di trattenerne una somma pari al 10% del prezzo di cessione salvo i maggiori danni.

7) Il concessionario si obbliga ad iniziare i lavori oggetto della concessione edilizia di cui al punto 6) entro il termine di sei mesi dalla data della concessione stessa; l'inosservanza di tale impegno comporta la decadenza dell'atto di concessione come al precedente paragrafo 6).

8) Il concessionario si obbliga a terminare i lavori oggetto della concessione entro tre anni dal rilascio della concessione. L'inosservanza di tale impegno comporterà la decadenza della concessione del diritto di superficie limitatamente ai lotti non ancora edificati, tranne nel caso in cui sia possibile la proroga della concessione ai sensi dell'art. 4 - comma 4° - della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Nel caso di decadenza, in caso di ricesione a terzi dell'area interessata verrà corrisposta al concessionario decaduto una indennità calcolata con la procedura di cui al punto 3).

9) Il concessionario si obbliga a costruire sull'area oggetto della presente concessione uno o più fabbricati di abitazione di tipo economico e popolare, nel pieno rispetto delle norme e prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene comunale, delle norme di attuazione del piano di fabbricazione e delle norme di attuazione del

PEEP.

10) Si dà atto di quanto segue:

I soci di Cooperative edilizie che abbiano usufruito di finanziamenti pubblici non possono cedere l'alloggio costruito prima di venti anni dalla data di concessione.

Solo in caso di trasferimento per motivi di lavoro o di gravi motivi familiari il Consiglio Comunale può autorizzare la cessione o la locazione prima del termine sopra indicato.

E' fatto salvo, in ogni caso, il diritto di prelazione da parte:

- a) del Comune;
- b) di coloro che parteciparono al bando pubblico per l'assegnazione dell'area su cui ricade l'alloggio e che ne furono esclusi;
- c) di coloro che hanno i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

E' comunque vietata, salva previa autorizzazione del Sindaco, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza del suddetto divieto il concessionario si considererà immediatamente decaduto; il Comune pagherà al concessionario decaduto una indennità secondo i criteri di determinazione e le modalità di cui al punto 3).

All'atto del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere un atto di convenzione che determini il costo di cessione e il canone di locazione degli alloggi progettati, e che sarà conforme alla convenzione-tipo regionale recepita dal Comune con atto n. 122 del 27 settembre 1978 in osservanza dell'art. 7 della legge

28 gennaio 1977 n. 10.



12) La inosservanza degli impegni assunti con la convenzione di cui al punto 11) comporterà la decadenza del diritto di superficie. In tal caso il Comune pagherà al concessionario decaduto una indennità pari al valore convenzionale dell'alloggio calcolato con i criteri di cui alla convenzione sub. 11), decreto di una quota pari al 20 per cento quale penalità convenzionale, salvo i maggiori danni.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, dall'indennità come sopra determinata saranno inoltre detratte le somme che il concessionario deve ancora versare all'Istituto mutuante a rimborso del capitale relativo al mutuo ottenuto, salvi sempre i maggiori danni. In ogni caso l'indennità sarà versata al concessionario decaduto solo al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie sull'area interessata.

13) Le somme che saranno incamerate dal Comune a titolo di penalità convenzionale saranno destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

14) Il Comune di Capolona dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli pregiudiziali, trascrizioni, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, fatta eccezione per i vincoli reali che derivano dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

15) Il concessionario rinuncia alla documentazione di rito.



DELIB

Art. 16) Il Comune di Capolona rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

dunanza S

OGGETTO :

17) Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario, che chiede i benefici fiscali di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865 assumendone i relativi oneri.

L' anno

11 novem

' osserva

provincia

risultano

BENEFICI FISCALI

Il presente atto gode dei benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti se ed in quanto applicabili e di tutti i benefici che spettano alle cooperative.

1) BUONAVIT

2) MAGNANI

3) ARIOLDI A

4) BENEDETT

5) BIDINI Gra

6) TESTI Isec

7) LAPINI Alb

8) LAPINI Lon

9) MARTINEL

10) MAGI Aldo

Si dà atto:

- che la cooperativa è iscritta nel registro prefettizio delle cooperative presso la Prefettura di Arezzo al n. 312;

- che per ispezione di me Notaio i libri contabili sono regolarmente tenuti a norma di legge;

- che l'oggetto di acquisto rientra tra gli scopi sociali e che la cooperativa è retta da principi mutualistici ai sensi dell'art. 66 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3269 richiamato dall'art. 80 del D.P.R. 26 ottobre 1977 n. 634.

Assiste

Dato at

leliberaz

presidenz

A scrut

nedetti G

Il Cons

Viene data lettura da me notaio alle parti che dichiarano essere il tutto conforme alla loro volontà.

PREMES

cevuta da

legge, è

della L.

costrutt

Scritto in parte di mia mano e in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia in fogli tre di facciate undici.

F.to: Alberto Ciolfi - Patrussi Bianca Leda - Dario Basagni notaio.



COMUNE DI CAPOLONA

PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE N. 350

Trasmessa al C. R. C. U. 30 DIC. 1987

col Protocollo N. 8972

*ALL'AVV. ROCC. 2/2/87*

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza **stra** ordinaria in (1) prima convocazione - Sessione

OGGETTO : **SOC. COOPERATIVA "ABATE" - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE AREE P.E.E.P. DELLA LOC. "LA NUSSA" - APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE.-**

L'anno millenovecento **ottantasette** addi **trenta** del mese **novembre** alle ore **20,30** nella sala delle adunanze, previa osservanza delle vigenti formalità previste dalla Legge Comunale e Provinciale, si è oggi riunito il Consiglio Comunale, all'appello risultano :

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1) BUONAVITA Aldo	si		11) PALAZZINI Fidalma	si	
2) MAGNANI Fabrizio		si	12) TAZZINI Umberto	si	
3) ARIOLDI Arioldo		si	13) CAPACCIOLI Venanzio	si	
4) BENEDETTI Giuseppe	si		14) PASQUINI Giuseppe	si	
5) BIDINI Graziella in Andreini	si		15) SOLDINI Giuseppe	si	
6) TESTI Iseo		si	16) CIOLFI Alberto	si	
7) LAPINI Alberto	si		17) DEGL'INNOCENTI Natalino		si
8) LAPINI Loretta	si		18) CANESCHI Giuseppe	si	
9) MARTINELLI Giuliano	si		19) SCORTECCI Idetta in Buricchi		si
10) MAGI Aldo	si		20) DRAGONI Luana in Santicioli		si
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

Assiste il Segretario Comunale Sig. **Ferruzzi Fausto**.  
 Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, il Sig. **Ciolfi Alberto - Sindaco** Presidente della Commissione di Presidenza e dichiara aperta la seduta (2) pubblica. -  
 A scrutatori della votazione vengono designati i Signori **Benedetti Giuseppe - Lapini Alberto - Caneschi Giuseppe**.

Il Consiglio prende in esame l'OGGETTO sopraindicato.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che con deliberazione consiliare n. 197 del 6 luglio 1987, approvata dal CO.RE.CO. il 21/7/1987, con il n. 17790, esecutiva ai sensi della legge, è stata approvata la graduatoria definitiva, ai sensi dell'art. della L.R. n. 26 del 10 maggio 1983, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia agevolata di cui alle leggi n. 457/'78 e n. 472/'78.

(1) Prima o seconda. - (2) Pubblica o privata.

COPIA CONFORME  
 Capolona  
 10 FEB. 1988  
 Il Segretario Comunale

e n. 118/'85, per n. 18 alloggi localizzati in questo Comune;

OSSERVATO che dalla graduatoria definitiva di cui trattasi risulta prima classificata la SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "ABATE" a r.l., con sede in Via Piave 44 - Arezzo;

CONSIDERATO che in data 21 luglio 1987 è stata data comunicazione delle risultanze della graduatoria alla Cooperativa suddetta e alla Giunta Regionale per l'ammissione ai contributi previsti, per cui deve procedersi all'assegnazione dell'area nella quale dovrà essere realizzato l'intervento, ai sensi dell'art. 20, 8° comma, della citata legge regionale n. 26/1983;

VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale dalla quale emerge che l'area da concedere in diritto di superficie è così contraddistinta in Catasto Terreni del Comune di Capolona: Foglio 23, particelle 397, 405 e 406, per un totale di mq. 5.355;

DATO ATTO che questa Amministrazione, con deliberazione consiliare n. 270 del 4/11/1986, esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato l'acquisto della suddetta area di terreno per quanto concerne le particelle 397 e 406, mentre per la particella 405 è stata posta in essere l'espropriazione ed occupazione temporanea d'urgenza, giusta deliberazione consiliare n. 26 del 30 gennaio 1987, esecutiva ai sensi di legge;

VISTE le deliberazioni n. 63 e n. 107, rispettivamente in data 30/4/1979 e in data 15/6/1979, relative all'approvazione degli schemi di costituzione del diritto di superficie sulle aree destinate all'edilizia residenziale;

VISTA la L.R. 30 giugno 1984, n. 41, recante norme per la edificabilità dei suoli;

DATO ATTO che gli oneri per la cessione dell'area e per la urbanizzazione primaria e secondaria sono stati determinati dall'Ufficio Tecnico comunale e contenute nella relazione sopra citata;

VISTO l'art. 35 - 7° comma - della legge n. 865/1971;

RILEVATA l'urgenza del provvedimento;

AD UNANIMITA' di voti espressi nelle forme di legge;

#### D E L I B E R A

1° - di concedere alla Soc. COOPERATIVA EDILIZIA "ABATE" a.r.l., con sede in Via Piave 44 - Arezzo, il diritto di superficie sulla seguente area di terreno del Comparto P.E.E.P. della loc. "La Nussa", per

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

e;  
tasi ri-  
ABATE"  
municazio  
etta e  
ti, per  
dovrà  
omma, del  
quale  
si con-  
io 23,  
consi-  
delibe-  
ncerne  
a posta  
za, giu-  
ativa  
n data  
i sche-  
nate  
a edi-  
la  
allo  
tata;  
con  
seguen-  
per  
/.

interventi di edilizia agevolata, richiamati in premessa:  
catasto Terreni del Comune di Capolona:  
comunicazione n. 23, Particelle 397, 405 e 406, della superficie complessiva di  
10.5355;  
- di dare atto che il corrispettivo da versare da parte della Soc.  
p. "Abate" è di L. 290.982.888, di cui L. 46.620.630 pari al costo  
espropriazione delle aree, L. 219.584.358 per oneri di urbanizza-  
zione primaria e L. 24.777.900 per opere di urbanizzazione secondaria;  
- di approvare il contenuto della convenzione allegata al presente  
provvedimento, da stipularsi per atto pubblico, da trascriversi pres-  
so il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, tra l'Ente conce-  
dente ed il richiedente, ai sensi dell'art. 35 - 7° comma, della leg-  
ge n. 865/1971;  
- di autorizzare il Sindaco alla stipula di detta convenzione;  
- di introitare le somme derivanti dalla concessione all'apposito  
articolo di bilancio: "Contributi per rilascio di concessioni ad  
autorizzare".-



PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
10 FEB. 1988  
Capolona, li \_\_\_\_\_  
Il Segretario Comunale

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
10 FEB. 1988  
Capolona, li \_\_\_\_\_  
Il Segretario Comunale

Il presente verbale, viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Consigliere Anziano  
**BUONAVITA ALDO**

IL PRESIDENTE  
**CIOLFI ALBERTO**

Il Segretario  
**FERRUZZI FAUSTO**



**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Della sujestesa deliberazione venne iniziata la pubblicazione il giorno **30 DIC. 1987** e spedita copia al Comitato Regionale di Controllo Prot. n. \_\_\_\_\_ ai sensi e per gli effetti dell'art. <sup>59</sup>/<sub>60</sub> della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio ~~il giorno~~ per gg. 15 festivo ~~(oppure)~~ dal **30/12/1987** al **14/1/1988** di mercato e che nessun reclamo è stato sporto contro la medesima. **15/1/1988.-**

Il Segretario

Il Sindaco



Il Segretario

La sujestesa deliberazione è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune ~~il giorno~~ per gg. 15 ~~oppure~~ dal **30/12/1987** al **14/1/1988** senza reclami ed invio al competente Organo Regionale di controllo, il quale ne ha accusato ricevuta in data **4/1/1988** prot. n. **36**, senza che ne sia stato pronunciato, entro i 20 giorni successivi, a norma dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, l'annullamento.

Capolona, li **25/1/1988.-**

Il Sindaco



Il Segretario

**COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO**  
**SEZIONE PROVINCIALE DI AREZZO**

Prot. N. ....

Decisione N. .... del .....

**PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

Capolona, li **10 FEB. 1988**



Il Segretario Comunale



# COMUNE DI CAPOLONA

C. A. P. 52010

PROVINCIA DI AREZZO

UFFICIO TECNICO - PIPARTIZIONE URBANISTICA

## RELAZIONE TECNICA.

Oggetto: cessione lotti 5 e 6 nel comparto P.E.E.P. in località la Mussa.  
Conteggio oneri.

L'Amministrazione Comunale ha incaricato il sottoscritto Tecnico Comunale alla redazione del seguente conteggio per stabilire gli importi relativi all'acquisto dell'area ed al pagamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al fine di concedere alla Cooperativa ABATE di Arezzo la realizzazione di n°18 alloggi su terreni ubicati in zona P.E.E.P. e posti in località la Mussa.

Per cui, visto il progetto generale di urbanizzazione primaria e secondaria e le accettazioni bonarie di indennità espropriative già deliberate delle aree interessate, risulta il seguente conteggio che, per migliore praticità, viene riferito al metrocubo potenziale costruibile di ciascun lotto edificabile.

### A)- ACQUISTO TERRENO

- proprietà Soc. Sviluppo Casentino per MQ.8630 come da delibera C.C. n°270/1986 £ 51.780.000=
- proprietà Soc. Sviluppo Casentino per MQ.4500 come da delibera C.C. n°270/1986 £ 1.000=
- proprietà Fabroni per MQ.4550 come da delibera n°274/87 £ 25.025.000=
- colono Galastri su terreni Fabroni di MQ.4550 come da delibera C.C. n°274/1987 £ 7.507.500=
- residua proprietà Fabroni di MQ.25026 per similitudine su terreni già ceduti £137.643.000=
- colono Galastri su terreni Fabroni di MQ.25026 per similitudine su terreni già ceduti £ 41.292.900=

Sommano £263.249.400=

- potenziali lotti edificabili MC.30.240=;

per cui risulta £8.706/MC.

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Capolona, li

10 FEB. 1988

Il Segretario Comunale



*[Handwritten signature]*

B)- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- progetto generale area P.E.E.P. f763.742.335=;
  - potenziali lotti edificabili MC.30.240=;
- per cui risulta £25.257/MC.

C)- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- progetto generale area P.E.E.P. f86.163.276=;
  - potenziali lotti edificabili MC.30.240=;
- per cui risulta £2.850/MC.



Volendo quindi l'Amministrazione Comunale assegnare alla Cooperativa suddetta i lotti edificabili n°5 e n°6, catastalmente classificati al F.23 particelle 397/405/406 per un totale di MC.5.355= e MC.8.694=, risulta che la Cooperativa deve corrispondere al Comune di Capolona i seguenti oneri relativi all'acquisto dell'area ed al pagamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

A)- ACQUISTO TERRENO LOTTI 5 E 6

MC.5.355 x £8.706/MC. £46.620.630=

B)- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

MC.8.694 x £25.257/MC. £219.581.358=

C)- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

MC.8.694 x £2.850/MC. £ 24.777.900=

£244.362.258= £244.362.258=

TOTALE £290.982.888=

Capolona li 24 NOVEMBRE 1987

COMUNE DI CAPOLONA  
(Prov. di Arezzo)

Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale  
Com. GUIDO DE VITA



PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Capolona, li 10 FEB. 1988

Il Segretario Comunale

... delibera n. 350 C.C. 30/11/1987)

SCHEM  
CIE S  
Con i  
tra i  
fi  
atto  
"ABA  
PREMES  
che il  
alla  
su un  
reside  
ca e P  
succes  
che ta  
con pr  
VISTE  
865;  
VISTA  
VISTO  
cazioni  
VISTA  
cuale v  
superfi  
SI CONV  
1) Il C  
"AB  
ritto d  
preso n  
reni de  
la 39  
e una vo  
su esso  
denziali  
Piano pe

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREA DESTINATA A EDILIZIA RESIDENZIALE.-

Con il presente atto da far valere a tutti gli effetti di legge, tra il Comune di Capolona in persona del Sindaco Sig. Alberto Cioffi e il Sig. \_\_\_\_\_ che interviene nel presente

atto in qualità di Presidente della Soc. Cooperativa Edilizia ~~"ABATE" a r.l., con sede in Via Piave 44 - Arezzo;~~

PREMESSO:

che il Comune di Capolona ha concesso il diritto di superficie alla Soc. Cooperativa Edilizia "ABATE",

su un appezzamento di terreno edificabile destinato a edilizia residenziale, compreso nel Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare formato ai sensi della legge 18/4/1962, n. 167 e successive modifiche;

che tale concessione è stata deliberata dal Consiglio comunale con provvedimento n. 350 del 30 novembre 1987

VISTE le disposizioni dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865;

VISTA la legge 28/1/1977, n. 10;

VISTO l'art. 16 del D.L. 22/12/1981 n. 786, convertito con modificazioni nella legge 26/2/1982, n. 51;

VISTA la deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale vengono stabiliti i costi per l'assegnazione in diritto di superficie dei lotti di terreno del Comparto PEEP \_\_\_\_\_

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

- 1) Il Comune di Capolona concede alla Soc. Cooperativa Edilizia "ABATE" che accetta, il diritto di superficie su un appezzamento di terreno edificabile compreso nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, comparto "La Nussa" distinto al Catasto terreni del Comune di Capolona a Partita \_\_\_\_\_ Foglio 23 particella 397, 405 e 406 rispettivamente per una superficie di mq. 5355 e una volumetria edificabile di mc. 8.694 a condizione che su esso vengano costruiti e mantenuti uno o più fabbricati residenziali aventi le caratteristiche e le dimensioni indicate nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

(Allegato alla delibera n. 350 C.C. 30/11/1987)



2) Il corrispettivo per la concessione di tale diritto è stabilito fra le parti in L. 290.982.888

Il Sig. (o Cooperativa) versa all'atto della presente convenzione L. 46.620.630 pari al costo dell'area (come da costi di esproprio o di acquisizione);

L. 61.090.565 pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con la deliberazione sopra citata n. 350/1987 ai sensi del 2° comma dell'art. 16 del D.L. 22/12/1981, n. 786, convertito con modificazioni dalla legge 26/2/1982, n. 51.

Le somme di cui sopra sono state versate nelle Casse comunali come da ricevuta rilasciata dal Tesoriere in data \_\_\_\_\_ con il n. \_\_\_\_\_;

Il Sig. (o Cooperativa) si obbliga a versare le somme residue nel modo seguente:

- L. 61.090.565 pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro sei mesi dalla data della presente convenzione;

- L. 61.090.565 pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro dodici mesi dalla data della presente convenzione;

- L. 61.090.565 pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro diciotto mesi dalla data della presente convenzione.

A garanzia di quanto sopra il concessionario presta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, garanzie secondo il disposto dell'art. 47, secondo comma della legge 5/8/1978, n. 457, per l'importo complessivo di L. 244.362.260

3) Qualora le rate successive alla prima non vengono corrisposte nei tempi dovuti, si avrà la decadenza del diritto di superficie e il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune.

Il Comune pagherà al concessionario decaduto una indennità pari all'ammontare del corrispettivo già versato dal concessionario ed al valore delle opere eventualmente realizzate determinato da una stima peritale, compiuta da tre tecnici, uno nominato dal Comune, uno dal concessionario decaduto, il terzo in accordo fra le parti, oppure dal Presidente del Tribunale di Arezzo in caso di mancato accordo.

L'indennità come sopra determinata sarà decurtata di una quota pari al dieci per cento dell'importo complessivo che il Comune tratterrà quale penalità convenzionale salvo i maggiori danni.

Dall'indennità saranno inoltre detratte le spese occorse per la stima peritale.

In ogni caso l'indennità sarà versata al concessionario solo al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie oggetto della presente convenzione.

4) Il concessionario entrerà in possesso dell'area al momento in cui la presente convenzione avrà riportato il visto di esecutività.

5) La presente concessione di diritto di superficie è stipulata per la durata di novantanove anni e potrà essere rinnovata alla scadenza per un ulteriore periodo di anni novantanove su richiesta avanzata dal concessionario o avente causa.

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà.

In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa necessaria per i lavori di rinnovamento e adeguamento delle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dai provvedimenti amministrativi all'epoca vigenti.

6) Il concessionario si obbliga a presentare, entro il termine di quattro mesi dalla data della presente convenzione, domanda di concessione edilizia per un volume edificabile non inferiore all'80% di quello che può essere edificato sull'intero terreno oggetto della concessione; l'inosservanza di tale impegno comporta la decadenza dell'atto di concessione con facoltà dell'Amministrazione di trattenere una somma pari al 10% del prezzo di concessione salvo i maggiori danni.

7) Il concessionario si obbliga ad iniziare i lavori oggetto della concessione edilizia di cui al punto 6) entro il termine di sei mesi dalla data della concessione stessa; l'inosservanza di



tale impegno comporta la decadenza dell'atto di concessione come al precedente punto 6).

8) Il concessionario si obbliga a terminare i lavori oggetto della concessione entro tre anni dal rilascio della concessione. L'inosservanza di tale impegno comporterà la decadenza della concessione del diritto di superficie limitatamente ai lotti non ancora edificati, tranne nel caso in cui sia possibile la proroga della concessione ai sensi dell'art. 4 - comma 4° - della legge 28/1/1977, n. 10. Nel caso di decadenza, in caso di ricesione a terzi dell'area interessata verrà corrisposta al concessionario decaduto una indennità calcolata con la procedura di cui al punto 3).

9) Il concessionario si obbliga a costruire sull'area oggetto della presente concessione uno o più fabbricati di abitazione di tipo economico e popolare, nel pieno rispetto delle norme e prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene comunale, delle norme di attuazione del P.d.F. e delle norme di attuazione del PEEP.

10) Si dà atto di quanto segue:

I soci di Cooperative edilizie che abbiano usufruito di finanziamenti pubblici non possono cedere l'alloggio costruito prima di venti anni dalla data di concessione.

Solo in caso di trasferimento per motivi di lavoro o di gravi motivi familiari il Consiglio comunale può autorizzare la cessione o la locazione prima del termine sopra indicato.

E' fatto salvo, in ogni caso, il diritto di prelazione da parte:

- a) del Comune;
- b) di coloro che parteciparono al bando pubblico per l'assegnazione dell'area su cui ricade l'alloggio e che ne furono esclusi;
- c) di coloro che hanno i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

E' comunque vietata, salva previa autorizzazione del Sindaco, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza del suddetto divieto il concessionario si considererà immediatamente decaduto; il Comune pagherà al concessionario decaduto



una indennità secondo i criteri di determinazione e le modalità di cui al punto 3).

11) All'atto del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere un atto di convenzione che determini il costo di cessione e il canone di locazione degli alloggi progettati, e che sarà conforme alla convenzione-tipo regionale recepita dal Comune con atto n. 122 del 27 settembre 1978 in osservanza dell'art. 7 della legge 28/1/1977, n. 10.

12) la inosservanza degli impegni assunti con la convenzione di cui al punto 11) comporterà la decadenza del diritto di superficie. In tal caso il Comune pagherà al concessionario decaduto una indennità pari al valore convenzionale dell'alloggio calcolato con i criteri di cui alla convenzione sub 11), decurtato di una quota pari al 20 per cento quale penalità convenzionale, salvo i maggiori danni.

Qualora per effetto della decadenza del concessionario inosrga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della legge 22/10/1971, n. 865, di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, dall'indennità come sopra determinata saranno inoltre detratte le somme che il concessionario deve ancora versare all'Istituto mutuante a rimborso del capitale relativo al mutuo ottenuto, salvi sempre i maggiori danni.

In ogni caso l'indennità sarà versata al concessionario decaduto solo al momento in cui si rinnovi a favore di un' terzo la concessione del diritto di superficie sull'area interessata.

13) Le somme che saranno incamerate dal Comune a titolo di penalità convenzionale saranno destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

14) Il Comune di Capolona dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli pregiudiziali, trascrizioni, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali, fatta eccezione per i vincoli reali che derivano dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

15) Il concessionario rinuncia alla documentazione di rito



16) Il Comune di Capolona rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

17) Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario, che chiede i benefici fiscali di cui alla legge 22/10/1971, n. 865 assumendone i relativi oneri.

18) La validità della presente convenzione è subordinata al visto di esecutività tutorio.

19) La presente convenzione dovrà essere trascritta e registrata a cura del concessionario.



PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

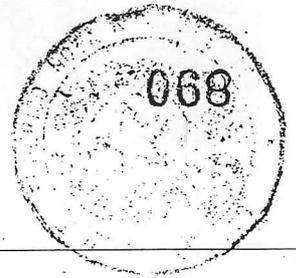
Capolona, li 10 FEB. 1988

Il Segretario Comunale

Handwritten signature of the Municipal Secretary.

VERB
L'ar
del
sede
Ammi
Edil
discu
giorn
AUTOR
VENZI
VARIE
Il pr
in ca
const
della
Consi
dichi
In me
inform
Comune
30/Nov
l'asse
Ediliz
Locali
assegr

CO.RE.CO. 11/21/7/1987, con il n. 17790, esecutiva al...



VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMM.NE DEL 7/02/1989

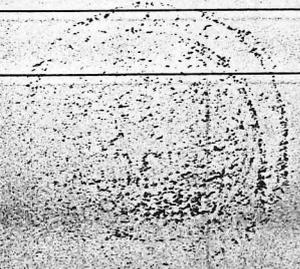
L'anno millenovecentoottantanove il giorno sette del mese di Febbraio alle ore dieci presso la sede sociale si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società "Cooperativa Edilizia Abate - a responsabilità limitata", per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

AUTORIZZAZIONE AL PRESIDENTE A STIPULARE LA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI CAPOLONA;  
VARIE ED EVENTUALI.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione in carica Sig.ra Patrussi Bianca Leda dopo avere constatato e fatto constatare la regolarità della seduta alla quale sono presenti tutti i Consiglieri in carica nonché i Sindaci Revisori, dichiara valida la seduta ed atta a deliberare.

In merito al primo punto dell'ordine del giorno informa i presenti che il Consiglio Comunale del Comune di Capolona con delibera del 30/Novembre/1987 recante n. 350 concernente l'assegnazione definitiva alla Cooperativa Edilizia ABATE a r.l. dell'area P.E.E.P. Località "La Nussa" in diritto di superficie, assegnava tale area come specificato nella

ALL 4 B 4  
Rece 21247





stessa delibera. Avendo successivamente prodotto tutta la documentazione necessaria e le pratiche ed atti attinenti, occorre procedere alla stipula della convenzione.

Dopo ampia ed esauriente discussione, il Consiglio di Amministrazione unanimamente

DELIBERA

di autorizzare il Presidente del Consiglio di Amministrazione in carica sig.ra PATRUSSI BIANCA LEDA o in caso di assenza e/o impedimento il Vice-Presidente in carica sig. MORI IVO, a stipulare regolare convenzione con il Comune di Capolona così come deliberato dal Consiglio Comunale dello stesso Comune con delibera n. 350 del 30/11/1987.

Sul punto delle varie ed eventuali nessuno chiede la parola, pertanto il Presidente alle ore dieci e trenta dichiara chiusa la seduta previa lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

(Patrucci Bianca Leda)





Rep. 80052

Io sottoscritto Dottor Dario Basagni, notaio in Arezzo ed iscritto presso il Collegio Notarile di Arezzo, certifico di avere estratto quanto sopra dalle pagine 68 - 69 dal libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE a responsabilità limitata", con sede in Arezzo, Via Piave n. 44, bollato e vidimato dal Tribunale di Arezzo in data 6 agosto 1988 al numero 4209 Registro Vidimazione Libri Commerciali, libro regolarmente tenuto a norma di legge.

Arezzo, 19 aprile 1989.



COMUNE DI ...CAPOLONA.....

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 9.....

Alleg. 4

Rec. 21247

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. ..COOPERATIVA EDILIZIA  
..ABATE..... nato a ..... il .....  
residente a ...AREZZO..... Via ..RIAVE.....  
n. 44. codice fiscale ..0086295.051.6..... e registra  
to in arrivo il 17/2/1989..... al n. 1311..., con la quale  
viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione  
urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28.2.1985 n. 47,  
relativo al terreno posto in località ..LA NUSSA.....  
distinto a catasto al foglio n. 23..... part. n. 397/405/406=  
della superficie di mq. 5.355=, evidenziato con ..COLORE...  
..VERDE..... nella planimetria catastale allegata ~~in triplice~~  
~~copie~~ richiesta presentata;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune  
e quelli adottati;

c e r t i f i c a

- che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area distin-  
ta a catasto al foglio n. 23..... part. n. 397/405/406= e in-  
dividuata nella planimetria prodotta che viene allegata al  
la richiesta presentata, ~~prodotta con lo stesso~~ sono le seguen-  
ti:

gli immobili di che trattasi sono classificati nel vigente Programma di  
Fabbricazione in zona P.E.E.P., per cui sottoposti  
alle leggi relative.

Capolona li 17 FEBBRAIO 1989



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

Copia conforme all'originale, si rilascia ad uso .....

Arezzo, ..... **16 MAG. 1989** .....

Dott. DARIO BASAGNI Notaio



*[Handwritten signature]*

du7

a

er

ne

n-

n-

l

en

di

n