

Dottor GIOVAN BATTISTA CIRIANNI

N O T A I O

AREZZO, Via Ser Petraccolo n. 7 - tel. 0575 20304-20305 fax 0575 28073

Repertorio n. 132.805

Raccolta n. 34.785

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE
P.E.E.P.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, il giorno Primo del mese di Dicembre
= 1° DICEMBRE 2000 =

in Arezzo e propriamente nel mio studio.

Innanzi a me Dottor GIOVAN BATTISTA CIRIANNI, Notaio residen-
te in Arezzo, con studio alla via Ser Petraccolo n. 7, i-
scritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo, senza in-
tervento di testimoni per espressa rinunzia fattavi, di comu-
ne accordo fra loro e col mio consenso, dai costituiti, i
quali hanno tutti i requisiti voluti dalle legge,

Sono presenti i Signori:

1) SACCA' Dr. FABIO MARIA, nato a Roma il dì 11 febbraio 1952
e domiciliato, per la carica, ove appresso,
il quale interviene al presente atto non in nome proprio, ma
nella sua qualità di Segretario Comunale del COMUNE DI CAPO-
LONA, con sede in Capolona, Piazza della Vittoria n. 1, codi-
ce fiscale n. 00191290519, a tanto autorizzato - che si alle-
ga al predente atto sotto la lettera "A" per farne parte in-
tegrante ed essenziale, omissane la lettura per volontà dei
costituiti e mio consenso - con delibera consiliare n. 59 del
28 settembre 2000;

2) CATENI MARIO, nato a Foiano della Chiana il 13 maggio 1939
e domiciliato, per ragione della carica, in Arezzo, via XXV
Aprile n. 20,

il quale interviene al presente atto non in nome proprio, ma
nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministra-
zione della società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabi-
lità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni", con sede in A-
rezzo, via XXV Aprile n. 20, iscritta al n. 2291 del Registro
delle Imprese di Arezzo, codice fiscale n. 00125710517, a
tanto autorizzato in virtù e per effetto di specifica delibe-
razione del Consiglio di Amministrazione di detta società in
data 31 Ottobre 2000, che in estratto da me Notaio autentic-
ato in data odierna, repertorio n. 132.804, si allega al pre-
sente atto sotto la lettera "B", per formarne parte integran-
te e sostanziale, omissane la lettura per volontà dei costi-
tuiti tutti e mio consenso.

Della identità personale, qualifica e poteri, di essi costi-
tuiti, sono io Notaio certo ed i costituiti stessi hanno ri-
chiesto il mio ministero per la stipula del presente atto, ai
cui fini

P R E M E T T O N O

- che il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.
E.P.) del Comune di Capolona è stato approvato, ai sensi del-
la Legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni,
con atto della Giunta Regionale Toscana n. 7349 del 24 set-
tembre 1975 e successivo atto consiliare n. 73 del 5 ottobre

1994;

- che la deliberazione di Giunta Regionale n. 548 del 17 maggio 1999 ha approvato le graduatorie e gli interventi da ammettere a contributo relativamente al programma di cui alla delibera CIPE 16 marzo 1994 del programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995, contributi di cui all'art. 36 della Legge 457/78 ed art. 6 della Legge 179/92, riconoscendo all'operatore "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni", con sede in Arezzo, la realizzazione di n. 6 (sei) alloggi nel Comune di Capolona (vedi nota regionale del 25 novembre 1999);

- che pertanto la società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni", ha i requisiti per l'assegnazione di due lotti in area P.E.E.P., per la realizzazione dell'intervento suddetto;

- che l'intervento edilizio da realizzare è stato localizzato nei lotti numeri Sette (7) e Otto (8) del Comparto La Nussa del predetto P.E.E.P.;

- che la cessione del diritto di proprietà di cui al presente atto è stata deliberata con atto consiliare n. 54 del 25 agosto 1994 di verifica sullo stato di attuazione generale del P.E.E.P.;

- che l'assegnazione viene fatta con atto n. 425 della Giunta Municipale del 31 agosto 1995 di approvazione della graduatoria dei partecipanti al Bando Comunale, nonché con l'atto consiliare n. 59 del 28 settembre 2000;

- che la presente convenzione modifica ed integra la precedente convenzione stipulata con la "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", per la cessione del diritto di proprietà su aree P.E.E.P., ai rogiti del Notaio Francesco Pane di Poppi in data 29 marzo 1996, repertorio n. 24752, nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- che la convenzione del 1996 prevedeva la vendita dei terreni di cui ai lotti n. 10, n. 11 e n. 12 alla "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", con sede in Arezzo, con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria;

- che a causa di "concordato fallimentare", la cui sentenza è passata in giudicato in data 17 maggio 2000, la "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata" non può più realizzare gli interventi stabiliti, che in proporzione della superficie dei lotti interessati verranno realizzati dalla società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni", con sede in Arezzo, con l'intervento degli ex soci della "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata" in funzione della superficie del lotto n. 11, assegnatari degli alloggi già realizzati sul medesimo lotto n. 11.

Tanto premesso e confermato, quale parte integrante e sostan-

ziale del presente atto,

VISTE

- le disposizioni dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, come modificato dall'art. 23 della legge n. 179 del 17 febbraio 1992;

- le norme tecniche, tipologiche ed i tetti massimi di costo, ovvero la cessione di cui alla Legge 457/78, al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994, alla delibera della Giunta Regionale n. 328/96 e, per quanto compatibili, le norme tecniche di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 387/91;

- la nota della Giunta Regionale - Dipartimento delle politiche territoriali e ambientali - area n. 6 - Edilizia Residenziale Pubblica del 25 novembre 1999,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

(Cessione di proprietà dell'area)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e sue successive modifiche ed integrazioni, il COMUNE DI CAPOLONA, come in epigrafe rappresentato, quale proprietario dell'area edificabile posta in Comune di Capolona, località La Nussa, compresa nel P.E.E.P. Comparto Nussa, lotti 7 e 8, confinante con proprietà Galastri, Fabroni e residua proprietà della parte cedente, salvo se altri; distinta al Catasto Terreni di Capolona, regolarmente intestata, foglio 23 particelle:

- 466 di mq. 760;
- 541 di mq. 3;
- 562 di mq. 20;
- 565 di mq. 231;
- 529 di mq. 120;

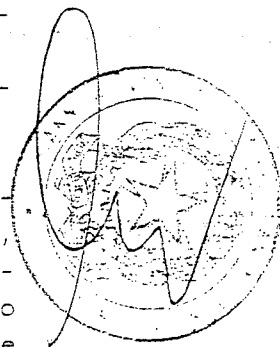
per complessivi mq. 1.134 (metri quadrati millecentotrentaquattro), per quanto concerne il lotto 7 e particelle:

- 532 di mq. 129;
- 561 di mq. 35;
- 563 di mq. 1.320;

per complessivi mq. 1.484 (metri quadrati millequattrocentotottantaquattro) per quanto concerne il lotto 8, e quindi per un totale di mq. 2.618 (metri quadrati duemilaseicentodiciotto),

CEDE

alla società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni", con sede in Arezzo, la quale, rappresentata come detto, accetta, la piena proprietà del terreno sopra descritto perchè su di esso vengano costruiti e mantenuti n. 2 (due) fabbricati residenziali e relative attrezzature di pertinenza secondo le caratteristiche e le dimensioni indicate nel P.E.E.P. e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite dalla



rantatremilioniduecentoventiseimilaquattrocento).

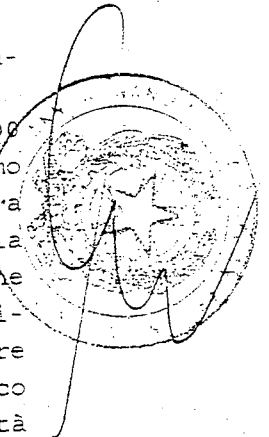
c) oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere dal parte della società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni", con le modalità ed i termini stabiliti dalla normativa per il rilascio delle concessioni edilizie per il seguente importo:
lotto n. 7 (mc. 1.100) - lotto n. 8 (mc. 2.000) = mc. 3.100 x
£. 13.944 = £. 43.226.400 (lire quarantatremilioniduecentoventiseimilaquattrocento).

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate direttamente dal Consorzio, a scomputo dei relativi oneri e nel rispetto del progetto generale di primo stralcio funzionale, approvati dalla Commissione Comunale di Edilizia nella seduta del 20 luglio 2000, con le prescrizioni impartite dalla stessa Commissione. I due progetti, anche se non materialmente, si intendono allegati alla presente e sono stati verificati dagli Uffici comunali competenti con una Conferenza Comunale dei Servizi che si è espressa con prescrizioni che verranno allegate alla concessione del progetto di primo stralcio, nonché dagli Enti gestori dei servizi. Gli stessi riportano gli importi di seguito indicati:

1) Variante al Progetto Generale:
a) per lavori £. 815.342.312 (lire ottocentoquindicimilioneitrecentoquarantaduemilatrecentododici),
b) per I.V.A. al 10% sui lavori £. 81.534.200 (lire ottantunomilionicinquacentotrentaquattromiladuecento),
c) per spese tecniche e imprevisti £. 78.123.488 (lire settantottomilonicentoventitremilaquattrocentoottantotto),
per un totale complessivo di £. 975.000.000 (lire novecentosettantacinquemilioni);

2) Variante al Progetto 1° Stralcio Funzionale:
a) per lavori £. 439.189.261 (lire quattrocentotrentanovemilonicentoottantanovemiladuecentosessantuno),
b) per I.V.A. al 10% sui lavori £. 43.918.900 (lire quarantatremilioninovecentodiciottomilanovecento),
c) per spese tecniche e imprevisti £. 41.891.839 (lire quarantunomilioniottocentonovantunomilaottocentotrentanove),
per un totale complessivo di £. 525.000.000 (lire cinquecentoventicinquemilioni).

Si sottolinea che l'importo dei lavori, pari a £. 525.000.000 (lire cinquecentoventicinquemilioni), si riferisce al primo stralcio dei medesimi e, come per gli stralci successivi, è a carico di tutti gli assegnatari dei lotti in proporzione alla superficie edificabile. In particolare, per quanto concerne il primo stralcio di £. 525.000.000 (lire cinquecentoventicinquemilioni) si precisa che esso per £. 246.405.000 (lire duecentoquarantaseimilioniquattrocentocinquemila) è a carico della società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni" in funzione dei lotti n. 7 e n. 8 e per £. 278.595.000 (lire duecentosettantot-



tomilionicinquecentonovantacinquemila) è a carico degli assegnatari della ex "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", ciascuno per la parte di sua competenza, in funzione del lotto n. 11. Poichè è opportuno eseguire i lavori secondo uno stralcio funzionale, appare conseguentemente necessario che questi vengano effettuati per intero da parte della società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni". Il COMUNE DI CAPO-LONA pagherà direttamente alla società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni", entro il 15 dicembre 2000, il 70% (settanta per cento) di quanto dovuto, dai soci ex ABATE, pari a f. 195.016.500 (lire centonovantacinquemilionesedecimilacinquecento), a condizione che l'importo dei lavori eseguiti nel suo complesso soddisfi l'importo da liquidare e a condizione che, come previsto nella convenzione citata, siano stati eseguiti i lavori necessari per garantire la possibilità da parte del Comune di rilasciare il certificato di abitabilità relativo agli immobili del lotto 11, dandosi atto che la differenza, pari al 30% (trenta per cento) e cioè f. 83.578.500 (lire ottantatremilionicinquecentosettantottomilacinquecento), verrà liquidata dopo l'espletamento delle procedure di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione di cui al progetto di primo stralcio allegato alla convenzione medesima. Siccome i costi delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dalla Cooperativa risultano superiori agli importi tabellari, da parte del Comune non sono dovuti rimborsi o integrazioni delle somme eccedenti.

Il Consorzio, rappresentato come detto, presenta, in questa sede, polizza assicurativa fidejussoria per l'importo di f. 490.933.579 (lire quattrocentonovantamilioninovecentotrentatremilacinquecentosettantanove), pari all'importo dei lavori di cui al progetto stralcio funzionale, aumentato di f. 51.744.318 (lire cinquantunomilionisettecentoquarantaquattromilatrecentodiciotto), quale somma aggiuntiva per non esecuzione lavori entro i tempi determinati.

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti il comparto, di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate negli strumenti urbanistici vigenti, nonché quelle riportate nella Variante n. 18 al Piano di Fabbricazione e contestuale variante al P.E.E.P. di Lama e La Nussa, adottata con atto consiliare n. 27 del 29 marzo 2000, in fase di approvazione definitiva.

E' a totale carico del Consorzio la sistemazione dell'area di pertinenza e delle strade private di accesso ai propri costruendi edifici, nonché gli allacciamenti degli stessi fabbricati ai servizi pubblici fino alla linea di urbanizzazione.

Il Consorzio o la sua impresa associata, realizzatrice delle opere di urbanizzazione, inoltre, deve presentare polizza fi-

fidejussoria per l'importo di s. 100.000.000 (lire centomilioni) a garanzia della regolare esecuzione, entro i termini più sotto indicati, dei lavori relativi alla predisposizione degli allacci di fogna bianca e fogna nera, linea elettrica e telefonica, acquedotto e gas al fine di garantire l'abitabilità degli alloggi di cui al fabbricato già costruito sul lotto n. 11.

Tali lavori dovranno essere tassativamente eseguiti entro e non oltre il 15 dicembre 2000, il relativo collaudo verrà eseguito con il collaudo generale di tutti i lavori.

La polizza fidejussoria dell'importo di s. 100.000.000 (lire centomilioni) verrà svincolata al momento della conclusione dei lavori cui essa si riferisce senza necessità di collaudi, ma solo previa verifica del regolare funzionamento degli impianti da parte del tecnico comunale.

ARTICOLO 3

(Termine di inizio ed ultimazione lavori)

Il progetto edilizio dell'intervento, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, per le quali deve essere rilasciata concessione edilizia, è già stato presentato al Comune il quale, tramite la Commissione Edilizia, ne ha approvato i progetti generale e primo stralcio nella seduta del 20 luglio 2000. Detti progetti sono "variante" ai progetti già rilasciati alla "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata" il 17 maggio 1996. Le eventuali successive varianti dovranno essere autorizzate con apposito provvedimento comunale.

I lavori di costruzione dei due edifici sui quali verrà rilasciata la concessione edilizia, dovranno essere iniziati entro sei (6) mesi dalla data della concessione edilizia e comunque non oltre otto (8) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

I lavori di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati e collaudati entro trentasei (36) mesi dal loro inizio e comunque prima del rilascio del primo certificato di abitabilità relativo ai fabbricati di cui ai lotti n. 7 e n. 8.

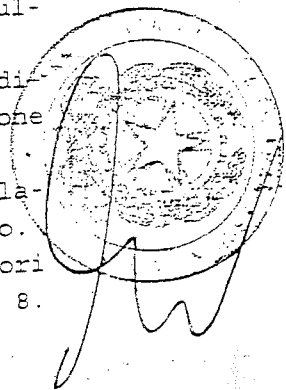
I suddetti termini potranno essere prorogati dal Comune, con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, sulla base di accertate cause di forza maggiore.

L'inosservanza dei termini di presentazione del progetto edilizio e dei termini di inizio lavori comporta la risoluzione del presente atto.

Il Comune accerta la data di inizio e di ultimazione dei lavori sulla base di comunicazione obbligatoria del Consorzio. In caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori si applicheranno le sanzioni di cui al successivo articolo 8.

ARTICOLO 4

(Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e controlli sulle costruzioni da parte del Comune)



Le costruzioni previste nell'area oggetto della presente convenzione dovranno essere realizzate nel rispetto del progetto approvato con la concessione edilizia e le sue successive varianti regolarmente autorizzate.

Tutti gli alloggi dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) gli alloggi dovranno essere realizzati in conformità alla normativa urbanistica, edilizia e sanitaria vigente nel Comune di Capolona;

b) dovranno comunque garantire un livello qualitativo non inferiore a quello minimo fissato dalla Regione Toscana per l'edilizia agevolata.

Su richiesta obbligatoria del Consorzio sarà effettuata da tecnici del Comune o da tecnici di fiducia dell'Amministrazione Comunale la verifica di corrispondenza delle costruzioni alle precedenti prescrizioni, alle seguenti fasi:

- alla posa in opera delle fondazioni;
- allo stacco delle strutture in elevato;
- non appena realizzato il primo orizzontamento;
- al solaio di copertura;
- a fabbricato ultimato.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro trenta (30) giorni dalla richiesta di verifica: trascorso tale termine la verifica si intenderà effettuata senza rilievi.

Qualora dalle verifiche venissero rilevati vizi o irregolarità di esecuzione delle opere o difformità delle stesse dalle prescrizioni della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa contestazione al Consorzio dei fatti riscontrati e prefissione di un congruo termine per provvedere alla eliminazione delle irregolarità, si riserva di adottare nei confronti del Consorzio stesso i provvedimenti previsti nella Convenzione.

Agli effetti del presente atto le verifiche comunali, anche se eseguite nel modo predetto, non liberano il Consorzio, l'Impresa esecutrice e il direttore dei lavori dalle garanzie a favore degli acquirenti previste dagli artt. 1490 e seguenti e 1669 del Codice Civile e da ogni altra responsabilità civile e penale.

ARTICOLO 5

(Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi)

Il Consorzio dovrà assegnare gli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle norme regionali (vigenti al momento dell'assegnazione) per l'accesso all'edilizia agevolata/convenzionata.

Al Consorzio è fatto obbligo di vendere gli alloggi edificandi prioritariamente a soggetti segnalati dalla Amministrazione Comunale. L'eventuale sostituzione dei soci dovrà avvenire soltanto per documentate cause di necessità e dovrà essere

comunicata all'Amministrazione Comunale entro il termine di quindici (15) giorni.

Il prezzo massimo complessivo di vendita delle unità immobiliari convenzionate è comprensivo del costo di acquisizione delle aree, del corrispettivo per le urbanizzazioni primarie e secondarie e dovrà essere determinato secondo le modalità fissate dalla normativa regionale per l'attuazione degli interventi di edilizia convenzionata/agevolata, di cui alle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 329 del 18 marzo 1996 e n. 459 del 26 aprile 1999.

ARTICOLO 6

(Condizioni di godimento degli alloggi e di vendita successiva alla prima)

1) Sugli alloggi convenzionati con il presente atto potranno essere costituiti, in ogni momento, diritti reali di godimento da parte dei proprietari a favore di terzi.

2) Gli alloggi, decorsi cinque (5) anni dalla data di ultimazione dei fabbricati (dichiarata dal Direttore dei Lavori e comunicata in forma scritta all'Amministrazione Comunale o, in mancanza, dalla data del certificato di abitabilità), potranno essere venduti, ma esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, agevolata/convenzionata nel rispetto della normativa vigente al momento.

3) Il prezzo di vendita di ciascun alloggio sarà rivalutato in relazione alle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione, applicando la seguente formula:

$$\text{Prezzo finale} = \text{Prezzo iniziale} \times \left(1 + \frac{I_a - I_i}{I_i} \right)$$

Dove: I_a = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di vendita dell'alloggio;

I_i = lo stesso indice alla data di ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso alloggio.

4) Il valore iniziale dell'alloggio si intende comprensivo del costo di costruzione, del prezzo del terreno e delle urbanizzazioni, nonché degli oneri per eventuali migliorie e ristrutturazioni.

5) Dal decimo anno successivo a quello di ultimazione dei lavori, si applicherà al prezzo di vendita un coefficiente di degrado, così determinato:

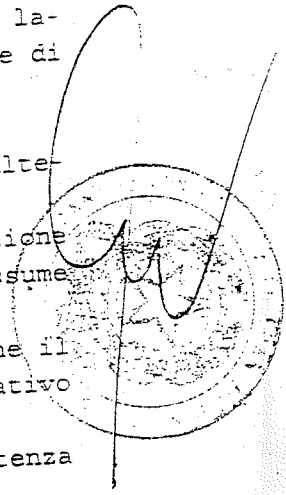
- 1% (uno per cento) annuo (per i successivi 15 anni)

- 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) per gli anni ulteriori.

6) Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione dell'immobile, per il calcolo del valore di vendita si assume a riferimento l'anno di ultimazione dei lavori medesimi.

7) Il venditore avrà l'obbligo di comunicare al Comune il prezzo di vendita come sopra calcolato, nonché il nominativo dell'acquirente ed i requisiti soggettivi del medesimo.

8) Il Comune accerta la congruità del prezzo e la sussistenza



dei requisiti soggettivi, che ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, 11° comma, dovranno essere quelli per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica (agevolata/convenzionata).

9) Verificata la corrispondenza di prezzo e requisiti alle norme della presente convenzione, il Comune dichiarerà che nulla osta alla vendita.

10) In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Consorzio relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. A tal proposito il Consorzio, come rappresentato, si obbliga ad inserire negli atti di assegnazione che stipulerà con i singoli soci assegnatari dei costruendi alloggi, apposite clausole in base alle quali i soci assegnatari si obblighino a corrispondere al Comune di Capolona le eventuali maggiori somme determinate a titolo di indennità di esproprio dall'Autorità Giurisdizionale competente, a seguito di opposizione instaurata ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865, articolo 19, avverso la determinazione dell'indennità definitiva operata dalla Commissione Provinciale Espropri, comunicata con lettera n. 14/95 del 24 febbraio 1996.

11) Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.

12) Le clausole in questione dovranno essere specificamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile.

13) In ogni momento successivo alla data di ultimazione dei lavori, il proprietario dell'alloggio costruito ai sensi della presente convenzione ha facoltà di liberarsi dagli obblighi previsti nel presente articolo, per quanto concerne il divieto di vendere prima di cinque (5) anni, le modalità di calcolo dei prezzi di vendita e il nulla osta comunale, versando al Comune un importo pari al contributo per il costo di costruzione di cui all'art. 6 Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni, calcolato sulla base dei valori vigenti alla data del versamento.

14) Il pagamento del contributo non libera il proprietario dall'obbligo di vendere l'immobile solo a persone in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla Legge e specificati nella presente convenzione.

ARTICOLO 7

(Criteri per la determinazione

e la revisione periodica dei canoni di locazione)

Gli alloggi potranno essere dati in locazione in ogni momento a persone in possesso dei prescritti requisiti soggettivi; il

canone annuo di locazione di ciascun alloggio, salvo nuove disposizioni di legge in materia è determinato nella misura massima del 3,85% (tre virgola ottantacinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, stabilito ai sensi della presente convenzione o, se inferiore, a quello corrisposto dal proprietario all'atto di acquisto. Il canone annuo di locazione determinato secondo quanto previsto al seguente articolo può essere rivalutato ogni biennio applicando l'aliquota del precedente comma al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo precedente.

Qualora il proprietario voglia locare l'abitazione a persone che non abbiano i predetti requisiti, o locarla a titolo temporaneo o ammobiliata, dovrà versare al Comune un importo pari al contributo per il costo di costruzione, calcolato nel modo previsto al precedente art. 6 comma 13°.

E' comunque fatto divieto di locazione o utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quella abitativa.

ARTICOLO 8

(Casi di decadenza della cessione in proprietà
e sanzioni a carico del soggetto inadempiente)

La risoluzione di diritto del presente atto è stabilita nei seguenti casi:

a) inosservanza dei termini di presentazione del progetto edilizio e dei termini di inizio lavori fatte salve le eventuali proroghe regolarmente concesse dal Comune;

b) inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori per oltre numero sei (6) mesi dal termine stabilito nel presente atto fatte salve le proroghe regolarmente concesse dal Comune;

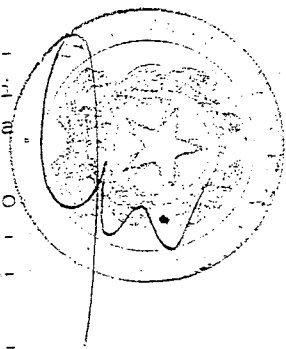
c) grave violazione degli elementi progettuali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi da costruire.

In caso di risoluzione del presente atto di cessione, il Comune subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento della costruzione, con l'obbligo di soddisfare, sino all'estinzione, le ragioni del credito per ciascun Istituto erogante.

Le parti convengono che i lavori si intendono ultimati allorchè sono completate le sistemazioni esterne ed interne degli edifici, comprese le rifiniture e gli impianti, nonchè della facciata e del resede di pertinenza del fabbricato.

E' previsto a carico del Consorzio inadempiente il pagamento di una penale, da graduarsi a giudizio insindacabile del Comune dal 2% (due per cento) al 5% (cinque per cento) del costo del programma costruttivo, nei seguenti casi:

- inosservanza non grave degli elementi progettuali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi;
- inosservanza degli obblighi stabiliti nella presente convenzione e non assistiti da espressa sanzione;



- esecuzione dei lavori a non perfetta regola d'arte e in violazione della qualità minima stabilita. In tal caso la penalità opera a favore dell'acquirente dell'alloggio come riduzione del prezzo di vendita, salvo restando i maggiori danni.

Nel caso di vendita o di locazione degli alloggi a soggetti risultanti non in possesso dei prescritti requisiti, il Comune, oltre all'applicazione della penalità convenzionale, ha facoltà di agire per l'annullamento giudiziario dei contratti.

ARTICOLO 9

(Varie e fiscali)

Coloro che hanno ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito non possono ottenere altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti indicati nella Legge 22 ottobre 1971 n. 865 o comunque costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici.

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area ceduta in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato in proprietà a soggetto avente i requisiti di legge.

L'area di cui al presente atto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui versa al momento della consegna, con tutti i diritti e servitù attive e passive, anche non apparenti, se ed in quanto esistenti o aventi ragione di esistere legalmente.

Il possesso di quanto trasferito è dato da oggi con ogni conseguenza giuridica attiva e passiva come per Legge.

Il COMUNE DI CAPOLONA, come rappresentato, dichiara e garantisce la piena proprietà delle aree in oggetto e la sua legittima provenienza garantendo nel contempo la sua libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali sul diritto concesso, il tutto così come al Comune cedente pervenuto in forza di atti di acquisto del 16 dicembre 1999 e 2 giugno 2000 a mio rogito nonchè del Decreto definitivo di Esproprio emesso ai sensi della Legge n. 865/1971, in data 12 luglio 1995 e trascritto in Arezzo il 26 luglio 1995 ai numeri 10167/7355 e in data 26 marzo 1996 ai numeri 4103/2997. A tal proposito le parti, come rappresentate, si danno reciprocamente atto che resta da definire fra i contraenti dell'atto di permuta a mio ministero in data 28 gennaio 1992, trascritto in Arezzo il 3 febbraio 1992 ai numeri 2977/2662, soggetto a condizione sospensiva, il rapporto privatistico fra di essi esistente circa il dovuto annotamento da effettuarsi a margine della detta trascrizione n. 2662 del 3 febbraio 1992, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2655 del Codice Civile, che dia atto del mancato verificarsi della condizione sospensiva apposta al citato atto a mio ministero del 28 gennaio 1992 e di cui sopra.

Il COMUNE DI CAPOLONA resta esonerato dall'obbligo di presen-

tare la documentazione di rito.

Il COMUNE DI CAPOLONA, come rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Arezzo da ogni responsabilità.

La Cooperativa cessionaria, come rappresentata, rinuncia alla documentazione di rito e dichiara di conoscere i vincoli reattivi che derivano per l'area dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti. Inoltre dichiara anche di essere a conoscenza del fatto che il prezzo di cessione delle aree espropriate ai Signori FABRONI, GALASTRI e alla "COOPERATIVA EDILIZIA ABATE - a responsabilità limitata", è stato contestato in via giudiziale, per cui è pendente un provvedimento della Corte di Appello di Firenze con il quale verrà stabilito il prezzo definitivo. I relativi costi saranno completamente a carico della società "ARCO - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - Consorzio Arezzo Costruzioni" o degli aventi causa, in proporzione delle superfici dei lotti assegnati.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge n. 47/1985, le costituite parti, rappresentate come detto, mi consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 3 Novembre 2000 n. 47, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capolona, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche sulle aree in oggetto.

Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avutane dalle parti, le quali dichiarano che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici interessanti le aree in oggetto.

Le controversie che dovessero insorgere nell'applicazione e interpretazione della presente convenzione sono di competenza del Tribunale di Arezzo, ad eccezione delle controversie che hanno ad oggetto valutazioni strettamente tecniche, per le quali si ricorrerà all'arbitrato ai sensi dell'art. 805 e seguenti del Codice di Procedura Civile, fatte salve diverse inderogabili disposizioni di Legge. I tre tecnici saranno nominati uno dal Comune, uno dall'acquirente, suoi aventi causa e successivi proprietari, il terzo in accordo tra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Arezzo.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese dell'acquirente.

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico della Cooperativa acquirente che, rappresentata come detto, chiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge n. 865/71 ed al D.P.R. n. 601/1973 e norme successive. Il Comune alienante, come rappresentato, richiede l'esenzione dalla imposta INVIM ai sensi delle vigenti disposizioni fiscali. Il rogito, contenuto in otto fogli di carta, occupa pagine

trentuno, questa compresa, scritto parte a macchina su nastro indelebile da persona di mia fiducia e parte manoscritto da me Notaio, a penna, e viene sottoscritto e firmato a margine dai costituiti e da me.

Io Notaio ho dato chiara lettura del presente atto ai costituiti, che, da me interpellati, mi dichiarano di aver rinvenuto il tutto conforme alla loro volontà.

Firmati: FABIO MARIA SACCA'

GATANI MARIO

Dottor GIOVAN BATTISTA CIRIANNI Notaio

REGISTRATO AL TRIBUNALE DI AREZZO, ADDI 18.02.2004 AL F. 5326

VEL. 54 Serie 1

TRASCRITTO IN AREZZO IL 27.12.2004 AL F. 21232

DEL REGISTRO GENERALE AL N. 14286 DI FORMALITÀ

TRA ... AREZZO IL 27.12.2004 AL F. 21233

DEL REGISTRO GENERALE AL N. 14287 DI FORMALITÀ

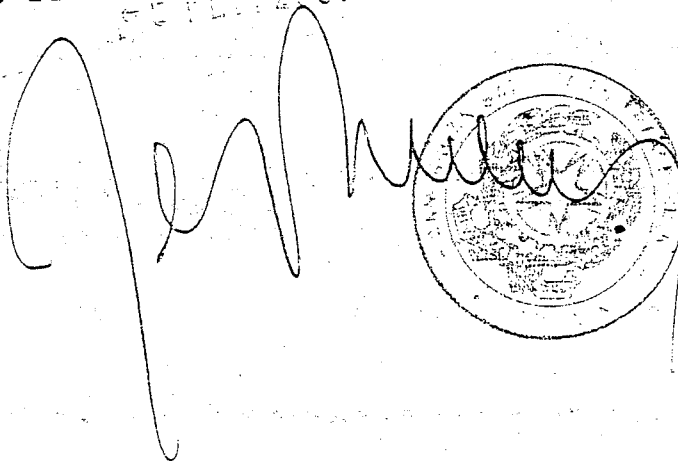
SOPIA CONFORME A / ... E UNITO DELLE PRESCRIT

TE FIANZE NEI MIEI ROGITI E RILASCIASI PER USO

abute da loro a richiesta di parte e altresì conforme ai suoi allegati

AREZZO, 11

FEFEB. 2004



ALLEGATO LETT. "A"
AL. NUM. 132805 DEL REPERT.
AL NUM. 34787 DI RACCOLTA

del 31/10/2000

Verbale n° 1029

L'anno duemila, il giorno trentuno del mese di ottobre alle ore 17.00 si riunisce presso la sede Sociale in Arezzo, Via XXV Aprile n° 20, il Consiglio d'Amministrazione della Società ARCO - CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI soc. coop. va a r.l. per discutere sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Autorizzazione al Presidente alla firma della Convenzione con il Comune di Capolona (AR);
2. Autorizzazione al Presidente alla firma dei preliminari ed atti di vendita intervento in Comune di Capolona (AR);
3. Stipula mutuo ipotecario ordinario Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per n. 12 alloggi in Comune di Capannori di Lucca, autorizzazioni al Presidente.
4. Stipula mutuo ipotecario ordinario Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per n. 12 alloggi in Comune di Arezzo Peep Pantano, autorizzazioni al Presidente.
5. Comunicazioni del Presidente;

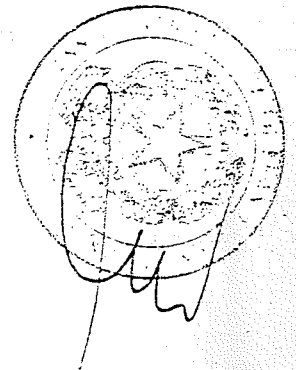
E' presente l'intero Consiglio d'Amministrazione nelle persone dei Signori Mario Cateni Presidente, Franco Tozzi e Rolando Mazzetti Vice Presidenti, Massai Giuseppe e Learco Lazzerini Consiglieri.

E' presente il Collegio Sindacale nelle persone dei Signori Vasco Aramini Presidente, Roberto Romi e Marco Tripponcini Sindaci effettivi.

Funge da Segretario verbalizzante il Signor Aldo Pallini.

Prima di passare all'esame dei punti all'ordine del giorno i Consiglieri leggono il verbale della seduta precedente il quale viene approvato, trascritto nel presente registro e sottoscritto.

Al primo punto all'ordine del giorno il Presidente riferisce sulla necessità di procedere



183

alla stipula della Convenzione con il Comune di Capolona (AR) per l'acquisto della concessione in diritto di proprietà di un terreno edificabile posto in Località La Nussa, lotti n. 7 ed 8, confinante con proprietà Galastri e Fabroni, distinta al N.C.T. di Capolona, regolarmente intestata, foglio 23 particella 466 di mq 760, 541 di mq 3.562 di mq 20.565 di mq 231 e 529 di mq. 120, per complessivi mq 1134 quanto al lotto n. 7 e particella 532 di mq 129, 561 di mq 35 e 563 di mq 1320, per complessivi mq 1484 quanto al lotto n. 8 e quindi per un totale di mq 2618.

Su detto terreno devono essere edificati n. 2 fabbricati residenziali e relative attrezzature di pertinenza secondo le caratteristiche e le dimensioni indicate nel Peep e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite dalla legge n. 457/78 per l'edilizia convenzionata ed agevolata oltre a quanto previsto dalla Convenzione.

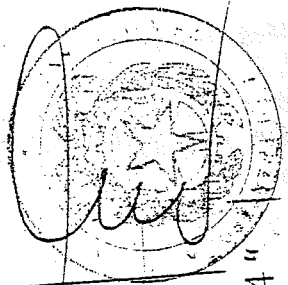
L'importo stabilito per l'acquisto del terreno è di £. 211.492.736.

Il Consiglio di Amministrazione dopo breve discussione all'unanimità autorizza il Presidente alla stipula della Convenzione ed a compiere tutti gli atti necessari al fine dell'acquisizione dell'area di cui sopra.

MISSIS

183

OMISSIS



Non essendo Vi null'altro da deliberare la seduta viene tolta alle ore 20,00.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

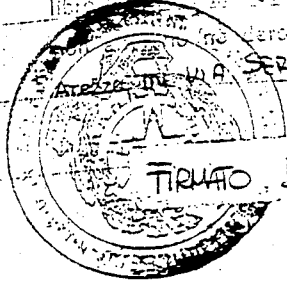
Lotari Mois

Aldo Pelli

Repertorio N. 132804

ESTRATTO AUTENTICO

Certifico io sottoscritto Dott. GIULIANO BATTISTA CIRIANNI, Notaio residente in Arezzo, con studio alla Via. SER PETRACCOLO N. 7 di Arezzo, che questo estratto riproduce fedelmente l'originale contenuto alle pagine 187 - 188 / PARTE - 192 / PARTE dei VERBALI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE della SOCIETA' "ARCO - Soc. COOP. A R.L. - CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI" con sede in AREZZO, VIA XXV APRILE n. 20 libro 192 e 193 di cui le parti eventualmente omesse non derogano al contenuto di quanto riportato.



SER PETRACCOLO N. 7, LI PRIMO (1°) DICEMBRE DUEMILA (2000)

TIRATO DR. GIULIANO BATTISTA CIRIANNI NOTAIO

F' CONFORME ALL'ORIGINALE ALLEGATO "A"

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREE P.E.E.P.

Il giorno --, in Capolona, nella sede del Comune di Capolona alla Piazza della Vittoria n. 1, innanzi a me Dr. --, Notaio in --, con studio alla Via --, iscritto al Collegio Notarile di Arezzo, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti comparenti d'accordo fra loro e col mio consenso rinunziano,

SI COSTITUISCONO

- "COMUNE DI CAPOLONA", con sede in Capolona piazza della Vittoria n.1, codice fiscale n. 00191290519, in persona del Dottor SACCA' FABIO MARIA nato a Roma il di 11 febbraio 1952 e domiciliato, per la carica, ove sopra, nella sua qualità di Segretario Comunale del detto Comune;
- Il sig. --, nato a -- il --, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di rappresentante del Consorzio Arezzo Costruzioni "ARCO" Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Arezzo, Via XXV Aprile n. 20, ove domicilia nella qualità dichiarata, iscritta nel Registro delle Imprese di Arezzo al n. -- del Tribunale di Arezzo, Codice Fiscale n. -- e Partita Iva n. --, a quest'atto autorizzato in virtù di Delibera del Consiglio di Amministrazione della Società in data --, che in estratto autentico per Notar -- di Arezzo in data --, repertorio --, si allega al presente atto sotto la lettera a), previa dispensa dalla lettura da me Notaio avuta dalle parti.

Dell'identità personale delle costituite parti io Notaio sono certo.

PREMESSA

Dichiarano i costituiti Saccà Fabio Maria e --, nelle loro rispettive qualità di cui in epigrafe, quanto segue:

- che il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) del Comune di Capolona è stato approvato, ai sensi della Legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni, con atto della Giunta Regionale Toscana n. 7349 del 24/9/1975 e successivo atto consiliare n. 73 del 17/5/1999;
- che la deliberazione di Giunta Regionale n.548 del 17/5/1999 ha approvato le graduatorie e gli interventi da ammettere a contributo relativamente al programma di cui alla delibera CRP n.16/3/1994 del programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995, contributi di cui all'art.36 della L.457/78 ed art.6 della L.179/92, riconoscendo all'operatore ARCO di Arezzo la realizzazione di n.6 alloggi nel Comune di Capolona (vedi nota regionale del 25/11/1999);
- che pertanto il consorzio ARCO ha i requisiti per l'assegnazione di due lotti in area PEEP, per la realizzazione dell'intervento suddetto;
- che l'intervento edilizio da realizzare è stato localizzato nei lotti numeri Sette (7) e Otto (8) del comparto La Nussa del predetto P.E.E.P.;
- che la cessione del diritto di proprietà di cui al presente atto è stata deliberata con atto consiliare n.54 del 25/8/1994 di verifica sullo stato di attuazione generale del P.E.E.P.;
- che l'assegnazione viene fatta con atto n. 425 della Giunta Municipale del 31 agosto 1995 approvazione della graduatoria dei partecipanti al Bando Comunale, nonché con l'atto consiliare n. -- del --;
- che la presente convenzione modifica ed integra la precedente convenzione stipulata con Cooperativa Abate per la cessione del diritto di proprietà su aree PEEP, rogito notaio Francesco Pane di Poppi del 29/3/1996 repertorio n.24.752, nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

che la co
Cooper
urbaniz
che a
17/5/20
proporz
l'interv
alloggi

e conferm

le dist
della
le no
L.457
comp
la no
- E.F

Ai sens
integraz
edificab
Nussa,
salvo s
mq.760
quanto
MQ.14

Al Co
in Are
sopra
e relat
nel ri
conve

Il pr
pres

che la convenzione del 1996 prevedeva la vendita dei terreni di cui ai lotti n. 10, n. 11 e n. 12 alla Cooperativa Edilizia ABATE di Arezzo, con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria; che a causa di "concordato fallimentare", la cui sentenza è passata in giudicato in data 17/5/2000, la Cooperativa ABATE non può più realizzare gli interventi stabiliti, che in proporzione della superficie dei lotti interessati verranno realizzati dal Consorzio ARCO, con l'intervento degli ex soci Abate in funzione della superficie del lotto n. 11, assegnatari degli alloggi già realizzati sul medesimo lotto n. 11.

TANTO PREMESSO

confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

VISTE

le disposizioni dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, come modificato dall'art. 23 della legge n. 179 del 17 febbraio 1992; le norme tecniche, tipologiche ed i tetti massimi di costo, ovvero la cessione di cui alla L. 457/78, al D.M. LL.PP. del 5/8/1994, alla delibera della G.R. n. 328/96 e, per quanto compatibili le norme tecniche di cui alla deliberazione del C.R. n. 387/91; la nota della Giunta Regionale - Dipartimento delle politiche territoriali e ambientali - area n. 6 - E.R.P., del 25/11/1999.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

(Cessione di proprietà dell'area)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e sue successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Capolona, come in epigrafe rappresentato, quale proprietario dell'area edificabile posta in Località La Nussa del Comune di Capolona, compresa nel P.E.E.P. Comparto Nussa, lotti 7 e 8, confinante con proprietà Galastri, Fabroni e residua proprietà della parte cedente, salvo se altri, distinta al N.C.T. di Capolona, regolarmente intestata, foglio 23 particella 466 di mq. 760, 541 di mq. 3, 562 di mq. 20, 565 di mq. 231 e 529 di mq. 120, per complessivi MQ. 1134 quanto al lotto n. 7 e particella 532 di mq. 129, 561 di mq. 35 e 563 di mq. 1320, per complessivi MQ. 1484 quanto al lotto n. 8 e quindi per un totale di MQ. 2618.

CEDE

Al Consorzio Arezzo Costruzioni "ARCO" Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Arezzo, Via XXV Aprile n. 20, la quale come rappresentata accetta, la piena proprietà del terreno sopradescritto perché su di esso vengano costruiti e mantenuti numeri due (2) fabbricati residenziali e relative attrezzature di pertinenza secondo le caratteristiche e le dimensioni indicate nel P.E.E.P. e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite dalla legge n. 457/1978 per l'edilizia convenzionata/agevolata oltre a quanto previsto nella presente convenzione.

ARTICOLO 2

(Prezzo di cessione e modalità di pagamento)

Il prezzo di cessione dell'area edificabile, determinato con il citato atto consiliare che approva la presente convenzione e che si allega alla presente, è convenuto dalle parti nei seguenti importi:



a) Costo del terreno (con la maggiorazione di una quota del 15 % per spese generali) relativamente ai lotti n.7 e n.8 per MQ. 2618, pari a L. 211.492.736 (diconsi L. duecentoundicimilioni quattrocentonovantadue milasettecentotrentasei).

Per tale somma, che è stata versata dal Consorzio acquirente presso la Tesoreria Comunale del Comune di Capolona giusta ricevuta in data --, quietanza n. --, il Comune di Capolona con rappresentato, ne rilascia quietanza nella forma più ampia. Il costo delle aree si intende soggetto a revisione e conguaglio anche successivamente alla stipula della convenzione a suo tempo stipulata con la Cooperativa Abate, nonché della presente convenzione, qualora diversamente determinata per effetto di specifiche disposizioni legislative, in via giudiziale oppure tramite transazione con ex proprietari (riconoscendo comunque che il Comune di Capolona opera ed opererà nell'esclusivo interesse generale).

Pertanto il prezzo di cessione in proprietà è il seguente:

- a) Costo dell'area: L. 394.511.724
- spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per l'acquisto di mq 18699 L. 60.488.276
- spese generali pari al 15 % Totale L. 455.000.000

che, rapportate alle superfici dei lotti n.7 e n.8 interessati, corrisponde all'importo complessivo L. 490.931.517.444.

L. 211.492.736, così determinato:

L. 455.000.000 : MQ. 8072 (mq. dei lotti 7,8,9,10,11 e 12) = L. 56.368/MQ, per cui risulta per il lotto n.7 L. 56.368 x MQ. 1134 = L. 63.921.312 e per il lotto n.8 L. 56.368 x MQ. 1484 = L. 83.618.424.

b) Oneri concessori comunali:

- lotti numeri 7 e 8:
- primarie L. 10.027 x mc. 3100 = L. 31.083.700
- secondarie L. 13.944 x mc. 3100 = L. 43.226.400

c) oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere da parte del Consorzio, con le modalità e i termini stabiliti dalla normativa per il rilascio delle concessioni edilizie per il seguente importo: lotto n. 7 (mc. 1.100) + lotto 8 (mc. 2.000) = mc. 3.100 x L. 13.944 = L. 43.226.400.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate direttamente dal Consorzio, a scomputo dei relativi oneri e nel rispetto del progetto generale e di primo stralcio funzionale, approvati dalla Commissione Comunale di Edilizia nella seduta del 20/7/2000, con le prescrizioni impartite dalla stessa Commissione. I due progetti, anche se non materialmente, si intendono allegati alla presente convenzione e sono stati verificati dagli Uffici comunali competenti con una Conferenza Comunale dei Servizi che si è espressa con prescrizioni che verranno allegate alla concessione del progetto di primo stralcio, nonché dagli Enti gestori dei servizi. Gli stessi riportano gli importi di seguito indicati;

- 1) Variante al Progetto Generale:
 - a) per lavori L. 815.342.312,
 - b) per I.V.A. al 10% sui lavori L. 81.534.200,
 - c) per spese tecniche e imprevisti L. 78.123.488,
 - per un totale complessivo di L. 975.000.000.
- 2) Variante al Progetto 1° Stralcio Funzionale:
 - a) per lavori L. 439.189.261,
 - b) per I.V.A. al 10% sui lavori L. 43.918.900,
 - c) per spese tecniche e imprevisti L. 41.891.839,
 - per un totale complessivo di L. 525.000.000.

61 sottoline
medesimi
la superf
precisa che
278.595
sua compe
stralcio fu
parte di A
soci ex Ab
Comunale
Siccome
risultano
integratio
Il Consc
L. 490.931
L. 51.744
Le parti
parte, so
VARIAN
consiliar
E' a tota
accesso
pubblici
Il Consc
presenta
entro i t
e fogna
alloggi
Tali lav
collaud
La pol
conclus
regolar
Il prog
essere
Comm
20/7/2
17/5/
prov
I lav
esser
mesi

linea che l'importo dei lavori, pari a L. 525.000.000, si riferisce al primo stralcio dei lavori e, come per gli stralci successivi, è a carico di tutti gli assegnatari dei lotti in proporzione alla superficie edificabile. In particolare, per quanto concerne il primo stralcio di L. 525.000.000, si sa che esso per L. 246.405.000 è a carico di ARCO in funzione dei lotti n. 7 e 8 e per L. 595.000 è a carico degli assegnatari della ex Cooperativa ABATE, ciascuno per la parte di competenza, in funzione del lotto n. 11. Poiché è opportuno eseguire i lavori secondo uno scio funzionale, appare conseguentemente necessario che questi vengano effettuati per intero da ARCO. Il Comune di Capolona pagherà direttamente ad ARCO il corrispettivo dovuto dall'ex Abate secondo le modalità espressamente stabilite con apposita deliberazione dalla Giunta comunale e si rivarrà successivamente nei confronti dei soci medesimi.

come i costi delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dalla Cooperativa saranno superiori agli importi tabellari, da parte del Comune non sono dovuti rimborsi o erogazioni delle somme eccedenti.

Il Consorzio presenta in questa sede polizza assicurativa fidejussoria per l'importo di L. 90.933.579, pari all'importo dei lavori di cui al progetto stralcio funzionale, aumentato di L. 1.744.318, quale somma aggiuntiva per non esecuzione lavori entro i tempi determinati. Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti il comparto, di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate negli strumenti urbanistici vigenti, nonché quelle riportate nella Variante N. 18 al P. di F. e contestuale variante al PEEP di Lama e la Nussa, adottata con atto consiliare n. 27 del 29/3/2000, in fase di approvazione definitiva. Il Consorzio assume a totale carico del Consorzio la sistemazione dell'area di pertinenza e delle strade private di accesso ai propri costruendi edifici, nonché gli allacciamenti degli stessi fabbricati ai servizi pubblici fino alla linea di urbanizzazione.

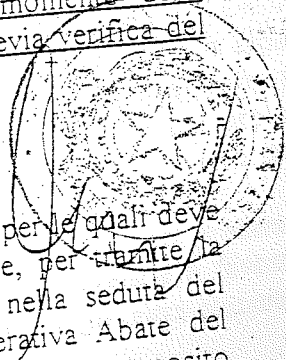
Il Consorzio o la sua impresa associata realizzatrice delle opere di urbanizzazione inoltre deve presentare polizza fidejussoria per l'importo di L. 100.000.000 a garanzia della regolare esecuzione, entro i termini più sotto indicati, dei lavori relativi alla predisposizione degli allacci di fogna bianca e fogna nera, linea elettrica e telefonica, acquedotto e gas al fine di garantire l'abitabilità degli alloggi di cui al fabbricato già costruito sul lotto n. 11.

Tali lavori dovranno essere tassativamente eseguiti entro e non oltre il 15 dicembre 2000, il relativo collaudo verrà eseguito con il collaudo generale di tutti i lavori. La polizza fidejussoria dell'importo di L. 100 milioni verrà svincolata al momento della conclusione dei lavori cui essa si riferisce senza necessità di collaudi, ma solo previa verifica del regolare funzionamento degli impianti da parte del tecnico comunale.

ARTICOLO 3

(Termine di inizio ed ultimazione lavori)

Il progetto edilizio dell'intervento, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, per le quali deve essere rilasciata concessione edilizia, è già stato presentato al Comune il quale, per tramite la Commissione Edilizia, ne ha approvato i progetti generale e primo stralcio nella seduta del 20/7/2000. Detti progetti sono "variante" ai progetti già rilasciati alla Cooperativa Abate del 17/5/1996. Le eventuali successive varianti dovranno essere autorizzate con apposito provvedimento comunale. I lavori di costruzione dei due edifici sui quali verrà rilasciata la concessione edilizia, dovranno essere iniziati entro sei (6) mesi dalla data della concessione edilizia e comunque non oltre otto (8) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.



I lavori di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati e collaudati entro trentasei (36) mesi dal loro inizio e comunque prima del rilascio del primo certificato di abitabilità relativo ai fabbricati di cui ai lotti n.7 e n.8.

I suddetti termini potranno essere prorogati dal Comune, con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, sulla base di accertate cause di forza maggiore.

L'inosservanza dei termini di presentazione del progetto edilizio e dei termini di inizio lavori comporta la risoluzione del presente atto.

Il comune accerta la data di inizio e di ultimazione dei lavori sulla base di comunicazione obbligatoria del Consorzio.

In caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori si applicheranno le sanzioni di cui al successivo articolo 8.

ARTICOLO 4

(Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e controlli sulle costruzioni da parte del Comune)

Le costruzioni previste nell'area oggetto della presente convenzione dovranno essere realizzate nel rispetto del progetto approvato con la concessione edilizia e le sue successive varianti regolarmente autorizzate.

Tutti gli alloggi dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) gli alloggi dovranno essere realizzati in conformità alla normativa urbanistica, edilizia e sanitaria vigente nel Comune di Capolona;
- b) dovranno comunque garantire un livello qualitativo non inferiore a quello minimo fissato dalla Regione Toscana per l'edilizia agevolata.

Su richiesta obbligatoria del Consorzio sarà effettuata da tecnici del Comune o da tecnici di fiducia dell'Amministrazione Comunale la verifica di corrispondenza delle costruzioni alle precedenti prescrizioni, alle seguenti fasi:

- alla posa in opera delle fondazioni;
- allo stacco delle strutture in elevato;
- non appena realizzato il primo orizzontamento;
- al solaio di copertura;
- a fabbricato ultimato.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro trenta (30) giorni dalla richiesta di verifica: trascorso tale termine la verifica si intenderà effettuata senza rilievi.

Qualora dalle verifiche venissero rilevati vizi o irregolarità di esecuzione delle opere o difformità delle stesse dalle prescrizioni della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa contestazione al Consorzio dei fatti riscontrati e prefissione di un congruo termine per provvedere alla eliminazione delle irregolarità, si riserva di adottare nei confronti del Consorzio stesso provvedimenti previsti nella convenzione.

Agli effetti del presente atto le verifiche comunali, anche se eseguite nel modo predetto, non liberano il Consorzio, l'Impresa esecutrice e il direttore dei lavori dalle garanzie a favore degli acquirenti previste dagli artt. 1490 e segg. e 1669 del Codice Civile e da ogni altra responsabilità civile e penale.

ARTICOLO 5

(Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi)
Il Consorzio dovrà assegnare gli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle norme regionali (vigenti al momento dell'assegnazione) per l'accesso all'edilizia agevolata/convenzionata

Il Consorzio è fatto obbligo di vendere gli alloggi edificandi prioritariamente a soggetti segnalati dalla Amministrazione Comunale. L'eventuale sostituzione dei soci dovrà avvenire soltanto per documentate cause di necessità e dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale entro il termine di quindici (15) giorni.

Il prezzo massimo complessivo di vendita delle unità immobiliari convenzionate è comprensivo del costo di acquisizione delle aree, del corrispettivo per le urbanizzazioni primarie e secondarie e dovrà essere determinato secondo le modalità fissate dalla normativa regionale per l'attuazione degli interventi di edilizia convenzionata/agevolata, di cui alle deliberazioni del Consiglio regionale n.328 del 18/3/1996 e n.459 del 26/4/1999.

ARTICOLO 6

(Condizioni di godimento degli alloggi e di vendita successiva alla prima)

1) Sugli alloggi convenzionati con il presente atto potranno essere costituiti, in ogni momento, diritti reali di godimento da parte dei proprietari a favore di terzi.

2) Gli alloggi, decorsi cinque (5) anni dalla data di ultimazione dei fabbricati (dichiarata dal Direttore dei lavori e comunicata in forma scritta all'Amministrazione Comunale o, in mancanza, dalla data del certificato di abitabilità), potranno essere venduti, ma esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, agevolata/convenzionata nel rispetto della normativa vigente al momento.

3) Il prezzo di vendita di ciascun alloggio sarà rivalutato in relazione alle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione, applicando la seguente formula:

$$\text{Prezzo finale} = \text{Prezzo iniziale} \times \left(1 + \frac{I_a - I_i}{I_i}\right)$$

I_i

Dove: I_a = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di vendita dell'alloggio;

I_i = lo stesso indice alla data di ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso alloggio.

4) Il valore iniziale dell'alloggio si intende comprensivo del costo di costruzione, del prezzo del terreno e delle urbanizzazioni, nonché degli oneri per eventuali migliorie e ristrutturazioni.

5) Dal decimo anno successivo a quello di ultimazione dei lavori, si applicherà al prezzo di vendita un coefficiente di degrado, così determinato:

- 1% annuo (per i successivi 15 anni)

- 0,50% per gli anni ulteriori

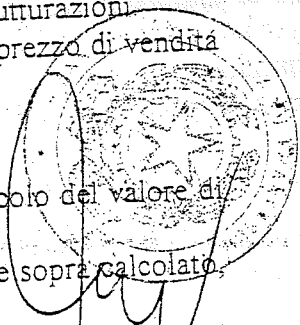
6) Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione dell'immobile, per il calcolo del valore di vendita si assume a riferimento l'anno di ultimazione dei lavori medesimi.

7) Il venditore avrà l'obbligo di comunicare al Comune il prezzo di vendita come sopra calcolato, nonché il nominativo dell'acquirente ed i requisiti soggettivi del medesimo.

8) Il Comune accerta la congruità del prezzo e le sussistenze dei requisiti soggettivi, che ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, 11° comma, dovranno essere quelli per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica (agevolata/convenzionata).

9) Verificata la corrispondenza di prezzo e requisiti alle norme della presente convenzione, il Comune dichiarerà che nulla osta alla vendita.

10) In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Consorzio relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. A tal proposito il Consorzio, come rappresentato, si obbliga ad inserire negli atti di assegnazione che stipulerà con i singoli soci assegnatari dei costruendi alloggi, apposite clausole in base alle quali i soci assegnatari si obblighino a corrispondere al Comune di Capolona le eventuali maggiori somme determinate a titolo di indennità di esproprio dall'Autorità Giurisdizionale competente, a seguito di opposizione instaurata ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865, articolo 19, avverso la determinazione



dell'indennità definitiva operata dalla Commissione Provinciale Espropri, comunicata con lettera n.14/95 del 24 febbraio 1996.

- 11) Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.
- 12) Le clausole in questione dovranno essere specificamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile.
- 13) In ogni momento successivo alla data di ultimazione dei lavori, il proprietario dell'alloggio costruito ai sensi della presente convenzione ha facoltà di liberarsi dagli obblighi previsti nel presente articolo, per quanto concerne il divieto di vendere prima di cinque (5) anni, le modalità di calcolo dei prezzi di vendita e il nulla osta comunale, versando al Comune un importo pari al contributo per il costo di costruzione di cui all'art. 6 Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni, calcolato sulla base dei valori vigenti alla data del versamento.
- 14) Il pagamento del contributo non libera il proprietario dall'obbligo di vendere l'immobile solo persone in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla Legge e specificati nella presente convenzione.

ARTICOLO 7

(Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione)

Gli alloggi potranno essere dati in locazione in ogni momento a persone in possesso dei requisiti soggettivi; il canone annuo di locazione di ciascun alloggio, salvo nuove disposizioni di legge in materia è determinato nella misura massima del 3,85% (tre virgola ottantacinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, stabilito ai sensi della presente convenzione se inferiore, a quello corrisposto dal proprietario all'atto di acquisto. Il canone annuo di locazione determinato secondo quanto previsto al seguente articolo può essere rivalutato ogni biennio applicando l'aliquota del precedente comma al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo precedente.

Qualora il proprietario voglia locare l'abitazione a persone che non abbiano i predetti requisiti, locarla a titolo temporaneo o ammobiliata, dovrà versare al Comune un importo pari al contributo per il costo di costruzione, calcolato nel modo previsto al precedente art. 6 comma 13°.

E' comunque fatto divieto di locazione o utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quella abitativa.

ARTICOLO 8

(Casi di decadenza della cessione in proprietà e sanzioni a carico del soggetto inadempiente)

La risoluzione di diritto del presente atto è stabilita nei seguenti casi:

- a) inosservanza dei termini di presentazione del progetto edilizio e dei termini di inizio lavori fatte salve le eventuali proroghe regolarmente concesse dal Comune;
- b) inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori per oltre numero sei (6) mesi dal termine stabilito nel presente atto fatte salve le proroghe regolarmente concesse dal Comune;
- c) grave violazione degli elementi progettuali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi da costruire.

In caso di risoluzione del presente atto di cessione, il Comune subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito per il finanziamento della costruzione con l'obbligo di soddisfare, sino all'estinzione, le ragioni del credito per ciascun Istituto erogante. Le parti convengono che i lavori si intendono ultimati allorché sono completate le sistemazioni esterne ed interne degli edifici, comprese le rifiniture e gli impianti, nonché della facciata e resede di pertinenza del fabbricato.

previsto a carico del Consorzio inadempiente il pagamento di una penale, da graduarsi a giudizio sindacabile del Comune dal 2% al 5% del costo del programma costruttivo, nei seguenti casi:
inosservanza non grave degli elementi progettuali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi;
inosservanza degli obblighi stabiliti nella presente convenzione e non assistiti da espressa sanzione;

esecuzione dei lavori a non perfetta regola d'arte e in violazione della qualità minima stabilita.
In tal caso la penalità opera a favore dell'acquirente dell'alloggio come riduzione del prezzo di vendita, salvo restando i maggiori danni.
In caso di vendita o di locazione degli alloggi a soggetti risultanti non in possesso dei prescritti requisiti, il Comune, oltre all'applicazione della penalità convenzionale, ha facoltà di agire per annullamento giudiziario dei contratti.

ARTICOLO 9

(Varie e fiscali)

Coloro che hanno ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito non possono ottenere altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti indicati nella Legge 22 ottobre 1971 n. 865 o comunque costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici.

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area ceduta in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato in proprietà a soggetto avente i requisiti di legge.
L'area di cui al presente atto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui versa al momento della consegna, con tutti i diritti e servitù attive e passive, anche non apparenti, se ed in quanto esistenti od aventi ragione di esistere legalmente.
Il possesso di quanto trasferito è dato da oggi con ogni conseguenza giuridica attiva e passiva come per Legge.

Il Comune di Capolona come rappresentato dichiara e garantisce la piena proprietà delle aree in oggetto e la sua legittima provenienza garantendo nel contempo la sua libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali sul diritto concesso, il tutto così come al Comune cedente pervenuto in forza di atti di acquisto del 16/12/1999 e 2/6/2000 rogiti notaio Cirianni di Arezzo, nonché del Decreto definitivo di Esproprio emesso ai sensi della Legge n. 865/1971, in data 12 luglio 1995 e trascritto ad Arezzo il 26 luglio 1995 ai nn. 10167/7355 ed il 26 marzo 1996 ai nn. 4103/2997. A tal proposito le parti come rappresentate si danno reciprocamente atto che resta da definire fra i contraenti dell'atto di permuta per Notar Cirianni di Arezzo in data 28 gennaio 1992, trascritto ad Arezzo il 3 febbraio 1992 ai nn. 2977/2662, soggetto a condizione sospensiva, il rapporto privatistico fra di essi esistente circa il dovuto annotamento da effettuarsi a margine della detta trascrizione n. 2662 del 3 febbraio 1992, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2655 del Codice Civile, che dia atto del mancato verificarsi della condizione sospensiva apposta al citato atto per Notar Cirianni del 28 gennaio 1992 e di cui sopra.

Il Comune di Capolona resta esonerato dall'obbligo di presentare la documentazione di rito.
Il Comune di Capolona come rappresentato rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei RR.II. di Arezzo da ogni responsabilità.

La Cooperativa cessionaria come rappresentata rinuncia alla documentazione di rito e dichiara di conoscere i vincoli reali che derivano per l'area dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti. Inoltre dichiara anche di essere a conoscenza del fatto che il prezzo di cessione delle aree espropriate ai sigg.ri FABRONI, ABATE, GALASTRI, è stato contestato in via giudiziale, per cui è pendente un provvedimento della Corte di Appello di Firenze con il quale verrà stabilito il prezzo definitivo. I relativi costi saranno completamente a carico del Consorzio ARCO o degli aventi causa, in proporzione delle superfici dei lotti assegnati,



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge n. 47/1985, le costituite parti mi consegnano il certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data - dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capolona, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche sulle aree in oggetto.
Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera b) previa dispensa dalla lettura da me Notaio avuta dalle parti, le quali dichiarano che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici interessanti le aree in oggetto.
Le controversie che dovessero insorgere nell'applicazione e interpretazione della presente convenzione sono di competenza del Tribunale di Arezzo, ad eccezione delle controversie che hanno ad oggetto valutazioni strettamente tecniche, per le quali si ricorrerà all'arbitrato ai sensi dell'art. 806 e seguenti del Codice Civile, fatte salve diverse inderogabili disposizioni di Legge. I tre tecnici saranno nominati uno dal Comune, uno dall'acquirente, suoi aventi causa e successivi proprietari, il terzo in accordo tra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Arezzo.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese dell'acquirente.
Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico della Cooperativa acquirente che chiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge n. 865/71 ed al D.P.R. n. 601/1973 e norme successive. Il Comune alienante come rappresentato, richiede l'esenzione dalla imposta INVM ai sensi delle vigenti disposizioni fiscali.
Di quest'atto in parte scritto da me ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione a norma di Legge in _____ fogli di cui si sono occupate _____ facciate per intero oltre la parte della presente, io Notaio ho dato lettura alle parti costituite che lo approvano.

FIRMATO:

PR

Servizi
Ufficio

OGGE
e n.8).
CAPO
Coop.
CONV

AI S
SUC
DEL

IL RE
LA R

Capo

IL R
REC

Capo

De

COMUNE DI CAPOLONA
(Provincia di Arezzo)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Servizio interessato: PIANIFICAZIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO
Ufficio proponente: SERVIZIO URBANISTICA e EDILIZIA PRIVATA

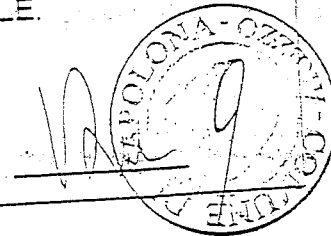
OGGETTO: AREA PEEP IN LOCALITA' LA NUSSA COMPARTO NORD (lotti n.7
n.8). CESSIONE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DA COMUNE DI
CAPOLONA A CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI "ARCO" Società
Cooperativa a r.l. E CONSEGUENTE APPROVAZIONE SCHEMA DI
CONVENZIONE.

AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LEGGE 08 GIUGNO 1990, N. 142 E
SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, SULLA PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE I SOTTOSCRITTI ESPRIMONO I SEGUENTI PARERI:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA, PER QUANTO CONCERNE
LA REGOLARITA' TECNICA, ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

Capolona, 25 SETTEMBRE 2000

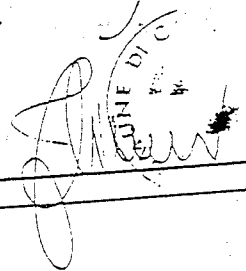
Il Responsabile (Guido de Vita)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RAGIONERIA, PER QUANTO CONCERNE LA
REGOLARITA' CONTABILE, ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

Capolona, il 28-09-2000

Il Responsabile (Francesco Pierini)



Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 28-09-2000

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
F.to Gian Paolo Dicembrini

Il Segretario comunale
F.to Fabio Maria Saccà

N. 47-

Certificato di pubblicazione

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione
 è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna e vi resterà per
giorni consecutivi;
 è stata dichiarata immediatamente eseguibile;
 è stata inoltre trasmessa al CO.RE.CO. in data odierna con il n. _____ di protocollo.

Visto

Vista :
terreni
Costruc
rilasci
legge
rappres
nella ;

Data 03 OTT. 2000

Il Segretario comunale
F.to Fabio Maria Saccà

Visto
richie
il pag

Esecutività

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni s
reclami dal _____ al _____

Visti

E' divenuta esecutiva il _____
 decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione;
 decorsi 30 giorni dalla data di ricevimento da parte dell'Organo di controllo il quale ne ha
accusato ricevuta in data _____ con il n. _____ di protocollo.
 avendo il CO.RE.CO. comunicato di non avere riscontrato vizi di legittimità (decisione n.
del _____ pervenuta il _____)

che gl
appres

Data _____

Il Segretario comunale
F.to Fabio Maria Saccà

23
23

e pert
Capo

E' copia conforme all'originale.

Data _____

Il Segretario comunale
Dr. Fabio Maria Saccà



E' CONFORME ALL'ORIGINALE ALLEGATO "B"

ALLEGATO LETT. "C"
AL. NUM. 132805 DEL REPERT.
AL NUM. 34785 DI RACCOLTA
COMUNE DI CAPOLONA
Provincia di Arezzo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

47-
Visto l'art. 6 commi 2° e 3° della Legge 15-05-1997 n. 127;

Vista la delibera consiliare n. 59 del 29/9/2000 che autorizza la vendita dei terreni posti in località la Nussa in area P.E.E.P. con Consorzio Arezzo costruzioni "ARCO" srl e che per la stipula dell'atto notarile è necessario il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28-02-1985 n. 47, relativo ai terreni posti in questo Comune e rappresentati catastalmente come indicato nella richiesta e per come risultano nella planimetria catastale allegata all'atto medesimo;

Visto che trattandosi di vendita di terreni con il Comune medesimo, non è richiesto il versamento C.C.P. n. 123521 della Tesoreria di Capolona, attestante il pagamento dei diritti di segreteria;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

CERTIFICA

che gli immobili sono classificati nel vigente Programma di Fabbricazione come appresso indicato:

F. PARTICELLE

ZONA

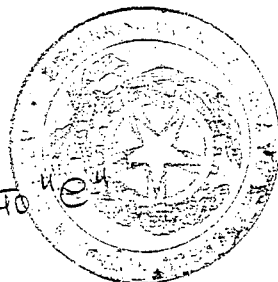
23 466/541/562/565/529
23 532/561/563

AREA P.E.E.P. (lotto n. 7)
AREA P.E.E.P. (lotto n. 8)

e pertanto sottoposte alle leggi e regolamenti relativi.

Capolona li' 3/11/2000

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. GUIDO DE VITA)



E' CONFORME ALL'ORIGINALE ALLEGATO

Prima della discussione del punto 10 dell'o.d.g. si assenta il consigliere Cincinelli Sonia. Sono presenti n. 13 consiglieri.-

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione n. 425 G.C. del 31/08/1995, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la graduatoria per l'assegnazione di aree facenti parte del P.E.E.P. La Nussa, come segue:

- Coop. ABATE: lotti 10, 11 e 12;
- Coop. ARCO: lotti 7, 8 e 9;

RICHIAMATO, inoltre, le seguenti deliberazioni, esecutive ai sensi di legge:

- n. 9 C.C. dell'08/02/1996 con cui sono stati definitivamente assegnati alla Coop. ABATE i lotti 10, 11 e 12, approvando nel contempo la convenzione per le opere di urbanizzazione;
- n. 90 G.C. del 03/06/2000 con cui si è provveduto all'assegnazione definitiva a favore della Coop. ARCO dei lotti n. 7 e 8;

RILEVATO a questo punto che:

- si rende opportuno provvedere alla cessione dei lotti 7 e 8 alla Coop. ARCO;
- tali lotti sono già stati acquisiti al patrimonio comunale e pertanto possono essere trasferiti fin da ora alla Coop. suddetta;
- come previsto dalle norme P.E.E.P. vigenti in questo Comune, i lotti sono destinati all'assegnazione in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35, legge 22 ottobre 1971, n. 865, modificato dall'art. 23 legge 17 febbraio 1992, n. 179;

RICHIAMATO le leggi 167/1962, 865/1971, 457/1978 e le vigenti norme regionali per l'attuazione degli interventi di edilizia agevolata/convenzionata;

VISTO:

- il progetto generale e di 1° stralcio delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dall'acquirente, sul quale è stato espresso il parere favorevole della Commissione Edilizia comunale nella seduta del 20/07/2000;
- lo schema dell'atto di convenzione, nel quale, tra l'altro:
 - viene previsto che la Cooperativa ARCO dovrà realizzare, oltre alle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti 7 e 8 di sua spettanza, anche quelle non ancora realizzate dalla cooperativa ABATE relative al lotto 11;
 - viene assunta la previsione progettuale come base per la determinazione dell'importo delle garanzie finanziarie;

ACQUISITO i pareri favorevoli rimessi:
dal responsabile del servizio interessato;
dal responsabile di ragioneria;

CON il seguente esito della votazione:
Presenti n. 15 - Astenuto n. 1 (Buonavita)
Votanti n. 12 - Voti favorevoli n. 12;

DELIBERA

1) di cedere in diritto di proprietà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 865/1971, comma 11° e seguenti, alla Soc. Cooperativa ARCO a r.l., avente sede in Arezzo, Via XXV Aprile, n. 20, i lotti 7 e 8 del comparto P.E.E.P. La Nussa;

1.2 - detta area consente l'edificazione di n.12 alloggi facenti parte del programma regionale di edilizia residenziale 1992/95, con i contributi di cui all'art. 36 della legge 457/1978 e art. 6 della legge 179/1992;

1.3 - la stessa area è individuata al N.C.T., al Foglio 23, come segue:

- lotto n. 7 - particelle: 466 di mq. 760; 541 di mq. 3; 562 di mq. 20; 565 di mq. 231; 529 di mq. 120; per un totale di mq. 1134;
- lotto n. 8 - particelle: 532 di mq. 129; 561 di mq. 35; 563 di mq. 1320; per un totale di mq. 1484;
e quindi per complessivi mq. 2618;

1.4 - il prezzo di cessione del diritto di proprietà, da corrispondere in sede di stipula della convenzione, è di L. 211.492.736, determinato come segue:

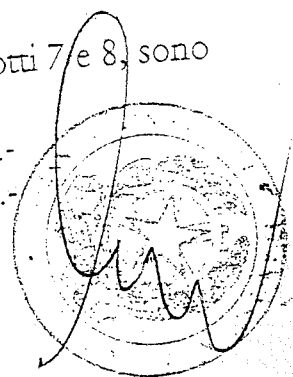
- lotto n. 7: mq. 1134 x L. 56.368 a mq. = L. 63.921.312.-
- lotto n. 8: mq. 1484 x L. 56.368 a mq. = L. 147.571.424.-

Totale L. 211.492.736.-

Il costo delle aree si intende soggetto a revisione e conguaglio anche successivamente alla stipula della convenzione, qualora diversamente determinato per effetto di specifiche disposizioni legislative o in via giudiziale.

2) di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione tabellari, per i lotti 7 e 8, sono i seguenti:

- primaria: mc. 3100 x L. 10.027 a mc. = L. 31.083.700.-
- secondaria: mc. 3.100 x L. 13.944 a mc. = L. 43.226.400.-



3) di approvare lo schema di convenzione per la cessione in proprietà dei lotti sopra descritti, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, la quale sarà sottoscritta, per conto del Comune, dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata;

3.1 - di dare atto che, come stabilito all'art. 2, comma 5°, della convenzione, la Coop. ARCO si è impegnata a realizzare direttamente, a sua cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'area assegnata (lotti 7 e 8); mentre quelle relative al lotto n. 11 (ex Coop. ABATE) verranno eseguite dalla medesima Coop. ARCO, a spese degli attuali proprietari delle abitazioni già costruite sul lotto 11.

Detta realizzazione è così disciplinata:

□ PROGETTO GENERALE:

a) per lavori	L. 815.342.312.-
b) per IVA 10% sui lavori	L. 81.534.200.-
c) per spese tecniche	L. 75.000.000.-
d) imprevisti e arrotondamenti	<u>L. 3.123.488.-</u>

Totale L. 975.000.000.-

□ PROGETTO 1° STRALCIO FUNZIONALE:

a) per lavori	L. 439.189.261.-
b) per IVA 10% sui lavori	L. 43.918.900.-
c) per spese tecniche	L. 35.000.000.-
d) imprevisti e arrotondamenti	<u>L. 6.891.839.-</u>

Totale L. 525.000.000.-

- Siccome i costi delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dalla cooperativa risultano superiori agli importi tabellari, da parte del Comune non sono dovuti rimborsi o integrazioni delle somme eccedenti.
- Alla cooperativa è fatto obbligo di presentare, in sede di stipula della convenzione, fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari alla cifra dovuta di L. 490.933.579 per i lavori di urbanizzazione primaria di cui al progetto funzionale di 1° stralcio, dando atto che il progetto stesso è stato redatto a cura e spese della Cooperativa assegnataria.

Inoltre, il Consiglio Comunale, con la seguente votazione:

- Presenti n. 13 - Astenuto n. 1 (Buonavita)
- Votanti n. 12 - Voti favorevoli n. 12;

Cort
Espr
direz
supe

Rom
Esp
della

COMUNE DI CAPOLONA
PROVINCIA DI AREZZO

UFFICIO TECNICO - RIPARTIZIONE URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA

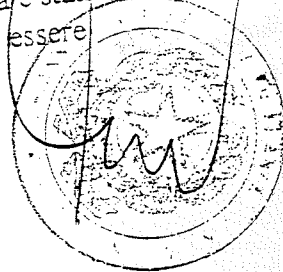
OGGETTO: AREA PEEP IN LOCALITA' LA NUSSA COMPARTO NORD (lotti n.7 e n.8). CESSIONE AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DA COMUNE DI CAPOLONA A CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI "ARCO" Società Cooperativa a r.l. E CONSEGUENTE APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

Il comparto PEEP denominato LA NUSSA (lato nord) è stato interessato da un intervento edilizio, realizzato sul lotto n.11 a nome della COOPERATIVA EDILIZIA ABATE di Arezzo a seguito di convenzione notarile del 26/3/1996 rogito notaio Pane di Poppi. La stessa doveva realizzare anche altri interventi sui lotti contrassegnati con i numeri 10 e 12. Ma, a seguito di "concordato fallimentare" la cui sentenza è passata in giudicato in data 17/5/2000, la Cooperativa non può più realizzare gli interventi stabiliti. Pertanto gli stessi, dopo l'acquisizione dei terreni da parte del Comune con atto rogito notaio Cirianni di Arezzo del 2/6/2000, verranno realizzati previa assegnazione ad un altro richiedente.

Considerato però che i lotti n.10 e n.12 sono interessati da un vincolo inedificandi imposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali di Firenze, l'Amministrazione Comunale ha deciso di sostituire i lotti edificabili con le aree verdi già individuate nel piano PEEP, invertendo le citate aree al fine di mantenere la potenzialità edificatoria del comparto. Per fare ciò occorre predisporre una variante interna al PEEP e, a tal proposito, è stata formulata la delibera consiliare n° 27 del 29/3/2000 che approva il progetto di Variante n.18 al Programma di Fabbricazione e contestuale variante interna al P.E.E.P. del comparto Lama e la Nussa, lato nord.

Il Consorzio Arezzo Costruzioni "ARCO" Società Cooperativa a r.l. con sede in Arezzo via XXV Aprile n. 20, in qualità preassegnataria delle aree riferite ai lotti n.7, n.8 e n.9 di cui al provvedimento di G.M. n. 425 del 31/8/1995, ha chiesto l'assegnazione definitiva dei terreni necessari per la costruzione di n. 16 alloggi di varie tipologie nei lotti n.7, n.8 e n.9, come da progetto presentato ed approvato nella seduta della Commissione Comunale di Edilizia del 26/2/1999, con la prescrizione che "il fabbricato e le relative opere interne al lotto n.9 non sono realizzabili per il vincolo imposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali di Firenze".

Successivamente, in data 02/06/2000, il citato Consorzio ARCO, per la non disponibilità ad edificare del lotto n.9 a seguito del vincolo imposto, ha chiesto l'assegnazione dei lotti n. 7 e n.8, rinviando momentaneamente l'assegnazione del lotto n.9 da effettuarsi con successivo provvedimento autorizzatorio. Detta richiesta è stata accolta provvisoriamente con atto di G.M. n.90 del 30/6/2000, in quanto poi deve essere



definitivamente formalizzata ed approvata con atto consiliare di modifica alla convenzione a suo tempo stipulata con la Cooperativa ABATE, in quanto ARCO realizzerà le opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti 7 e 8 di sua spettanza, oltre a quelle non ancora realizzate da Abate, per il lotto 12, come dichiarato dallo stesso Consorzio.

A seguito della presa d'atto fatta con il citato atto di G.M. n.90/2000, in data 19/7/2000 il Consorzio ha presentato nuovo progetto a modifica del precedente per la realizzazione di dodici alloggi, che è stato approvato nella seduta della Commissione Comunale di Edilizia del 20/7/2000 con la prescrizione che: le falde del tetto devono essere riportate alla pendenza massima del 30% e le finestre devono essere architravate in piano, con presentazione di nuove tavole all'Ufficio. Presentare nuova relazione geologica. Oltre al progetto dei fabbricati, in data 18/7/2000 è stato presentato anche un progetto di variante al progetto generale e di primo stralcio relativo ai lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla concessione edilizia del 17/5/1996 rilasciata alla Cooperativa Edilizia ABATE, approvato nella seduta della Commissione Edilizia del 20/7/2000 con la sola prescrizione di: presentare i nulla osta relativi agli enti erogatori dei servizi e parere della conferenza comunale dei servizi.

Nel frattempo, a seguito anche di alcune riunioni fatte con l'Amministrazione Comunale nel mese di aprile c.a., lo stesso Consorzio si è dichiarato disponibile a che gli vengano, successivamente assegnati anche i "nuovi" lotti n.10 e n.12 dello stesso comparto nord, così da completare tutto il secondo comparto PEEP denominato la Nussa, dopo che la Variante n.18 al P. di F. sarà definitivamente approvata. Tale disponibilità è conveniente per la stessa Amministrazione Comunale in quanto i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire verranno realizzate da uno stesso concessionario anche se in tempi diversi e concordati, senza quindi eventuali interferenze qualora i lavori venissero realizzati da più assegnatari.

I terreni di che trattasi, relativi alle aree comprese a completamento del secondo stralcio di intervento del comparto la Nussa (lotti edificabili, strade, marciapiedi e verde pubblico), sono tutti di proprietà del Comune del Capolona e sono compresi tutti in area P.E.E.P. nel vigente Programma di Fabbricazione. Gli stessi, in varie epoche, furono quindi sottoposti a procedimento espropriativo ai sensi della legge n°865 del 22/10/1971 e successive modifiche ed integrazioni e saranno concessi in diritto di proprietà come stabilito con atto consiliare n°54 del 25/8/1994 di verifica sullo stato di attuazione generale del PEEP.

Considerato che il Consorzio ARCO ha dimostrato la urgente necessità a costruire alloggi in questo Comune in quanto la Regione Toscana gli ha assegnato finanziamenti finalizzati per tale scopo, come da nota del 25/11/1999 trasmessa dalla Giunta Regionale Dipartimento delle politiche territoriali e ambientali, e visto che al mese di aprile c.a. nessuna altra Cooperativa, Consorzio, gli stessi proprietari espropriati e imprese hanno fatto richieste di assegnazione terreni in dette aree, si ritiene superfluo procedere ad assegnare i terreni di che trattasi tramite pubblico bando, anche in considerazione dell'atto di preassegnazione già citato. Si sottolinea ulteriormente che tale preassegnazione è scaturita da un bando a cui ha fatto seguito una regolare assegnazione.

Di seguito si riportano i dati catastali dei terreni relativi alla vendita delle aree interessate all'intervento richiesto:

- il Comune di Capolona cede in diritto di proprietà al Consorzio Arezzo Costruzioni "ARCO" soc. Coop. a r.l. di Arezzo i terreni relativi ai lotti edificabili n°7 e n°8 rappresentati catastalmente al foglio 23 e formati ciascuno dalle seguenti particelle catastali che, per una migliore identificazione, vengono così rappresentati:

LO
SD
LO
mc
e quind
ARCO
riporta
A)- T
SPES
- espro
decr
pres
- acqu
- spes
- acqu
- spes
- te
G
SPES
- e
previ
- s
d
P
a
SP

LOTTO N° 7 - particelle 466 di mq. 760, 541 di mq. 3, 562 di mq. 20, 565 di mq. 231 e 529 di mq. 120 per un totale di mq. 1134;
 LOTTO N° 8 - particelle 532 di mq. 129, 561 di mq. 35, 563 di mq. 1320 per un totale di mq. 1484;

e quindi per complessivi mq. 2618.

Per poter quantificare gli importi a metro quadrato di terreno da cedere al Consorzio ARCO e relativi ai due lotti di che oggi trattasi (n. 7 e n. 8), ho eseguito il conteggio che riporta tutte le spese fin qui sostenute e che risulta dal seguente prospetto:

A)- TERRENI LOTTI EDIFICABILI

SPESE SOSTENUTE DAL COMUNE

- espropriazione terreni (atto consiliare n. 74/1994) e relativo decreto sindacale del 30/1/1995 con deposito delle somme presso il Ministero del Tesoro di Arezzo il 14/4/1995 £ 53.059.400
- acquisto terreni (rogito notaio Cirianni del 16/12/1999) £ 38.568.030
- spese notarili per rogito £ 5.794.200
- acquisto terreni (rogito notaio Cirianni del 2/6/2000) £ 125.596.725
- spese notarili per rogito £ 3.161.600
- tecnici esterni per disbrigo pratiche (geom. M. Strillozzi, dot.ssa G. Cecchi, geom. M. Brunelli Pelli e acconto avv. Pasquini) £ 8.606.648

SPESE ANCORA DA SOSTENERE DAL COMUNE

- espropriazione terreni (atto consiliare n. 74/1994) per saldo somme previste alla Cooperativa Abate £ 25.077.488
- sentenza Corte di Appello di Firenze n. 586/96 R.G. del 6/6/2000 depositata 16/19/7/2000 e comunicata il 30/8/2000 dall'avv. Stefano Pasquini, comprendente:

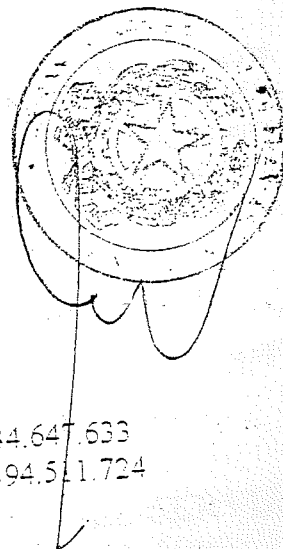
- a) indennità di espropriazione a Fabroni Gabriella L. 84.900.000 a detrarre somma già versata L. 13.791.156, rivalutata dell'interesse legale per il periodo 12/7/1995 - 30/9/2000, pari a L. 94.289.277
- b) indennità di espropriazione a Giuseppe e Mario Galastri L. 10.170.000 a detrarre somma già versata L. 1.652.015, rivalutata dell'interesse legale per il Periodo 12/7/1995 - 30/9/2000, pari a L. 11.294.721
- c) rifondere spese di giudizio Fabroni L. 15.444.600 oltre Cassa 2% e IVA 20%, pari a complessive L. 18.904.190
- d) rifondere spese di giudizio Galastri L. 8.300.200 oltre Cassa 2% e IVA 20%, pari a complessive L. 10.159.445

L. 134.647.633 £ 134.647.633
 SOMMANO £ 394.511.724

SPESE GENERALI DI AMMINISTRAZIONE

- per il disbrigo delle varie pratiche pari al 15% dell'importo arrotondato, compreso il saldo dell'avv. Pasquini e spese di pubblicazioni, ecc. £ 60.488.276

TOTALE GENERALE £ 455.000.000



Pertanto risulterà un valore potenziale medio a metro quadrato di terreno complessivo del comparto P.E.E.P. pari a:

$$£455.000.000 : \text{MQ. } 18699 = £ 24.333/\text{MQ.}$$

Per cui, facendo riferimento ai soli lotti edificabili, di cui al citato provvedimento consiliare n.27/2000, risulta un valore come appresso indicato:

n.7 per mq. 1134, n.8 per mq.1484, n.9 mq.1180, n.10 mq. 710, n.11 mq. 2960 e n.12 per mq.604, pari a complessivi MQ. 8.072. Quindi si avrà un valore a mq. di terreno edificabile pari a:

$$£455.000.000 : \text{MQ. } 8.072 = £ 56.368/\text{MQ.}$$

Si fa presente che le superfici dei lotti 9, 10 e 12 sono presunte in quanto devono essere predisposti gli opportuni frazionamenti.

L'importo di cessione dei terreni per ciascun lotto edificabile è pertanto il seguente:

- lotto n.7 mq. 1134 x £56.368/mq. = £ 63.921.312
- lotto n.8 mq. 1484 x £56.368/mq. = £ 147.571.424
- lotto n.9 mq. 1180 x £56.368/mq. = £ 66.514.240
- lotto n.10 mq.710 x £56.368/mq. = £ 40.021.280
- lotto n.11 mq.2960 x £56.368/mq. = £ 166.849.280 (già incassate £115.395.765)
- lotto n.12 mq.604 x £56.368/mq. = £ 34.046.272

per un importo complessivo pari a £455.002.496, aumentato di £2.496 per arrotondamento applicato sul prezzo unitario a MQ.

B)- ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione dovuti dal Consorzio per la edificazione sui due lotti n° 7 (mc.1100) e 8 (mc. 2000), sono riferiti a quelli di cui alla delibera consiliare n.75 del 5/10/1994 in quanto la richiesta dell'ARCO è antecedente all'entrata in vigore della L.R.14/10/1999 N.52 e quindi risultano calcolati come segue:

- 1- primaria mc. 3100 x £10.027/mc. = £ 31.083.700
- 2- secondaria mc. 3100 x £13.944/mc. = £ 43.226.400

senza conguaglio in quanto in quanto gli oneri concessori si riferiscono a quelli in vigore antecedentemente alla entrata in vigore della L.R. 14/10/1999 N.52.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo del pagamento dei relativi oneri, il Comune si può riservare la facoltà di consentire la realizzazione diretta e completa delle opere di urbanizzazione a cura del Consorzio richiedente, sulla base di un progetto già approvato da parte dei competenti Organi.

C)- CONCLUSIONI

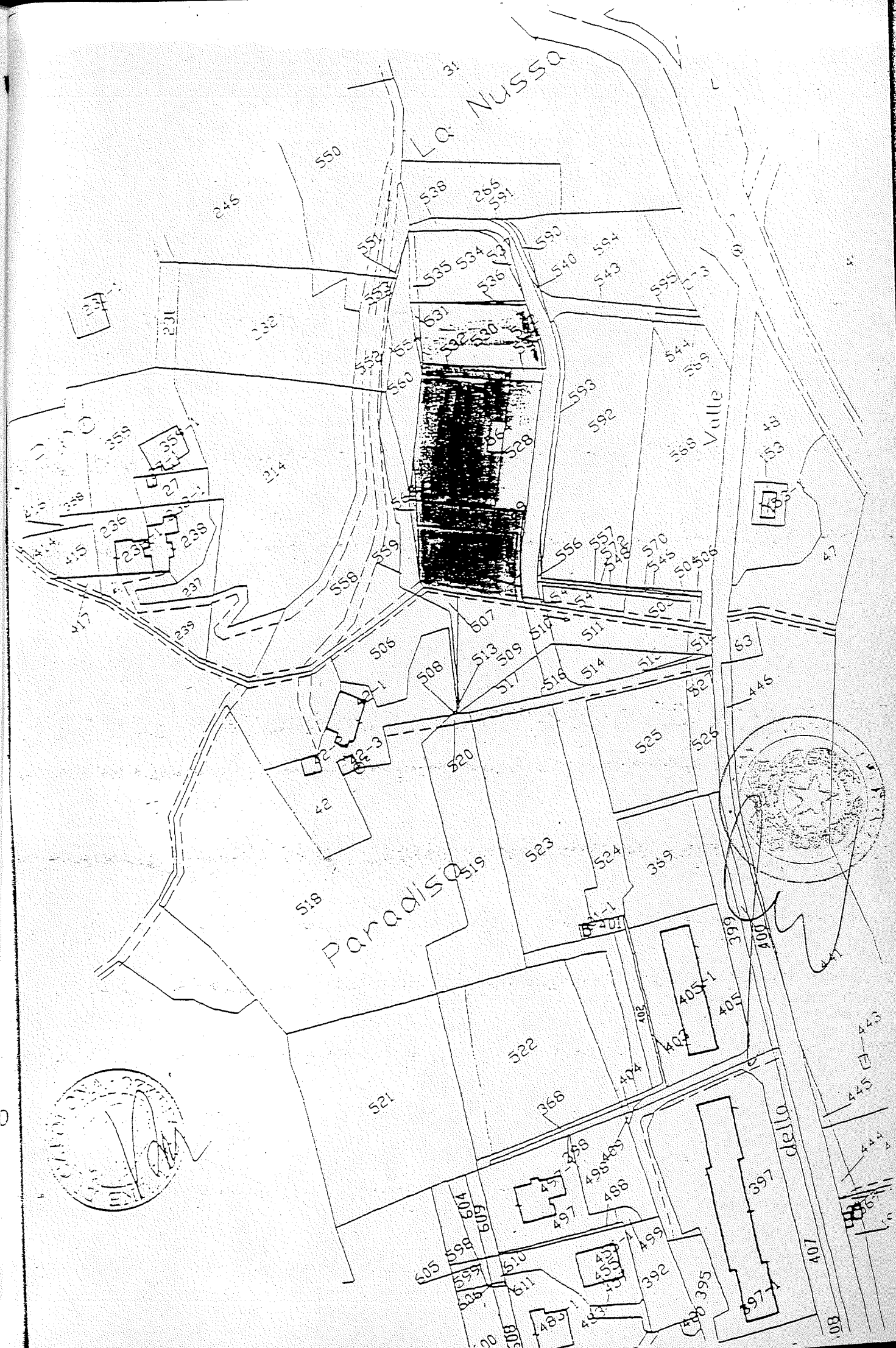
Si chiede l'approvazione dell'allegato schema di convenzione che modifica ed integra la convenzione a suo tempo stipulata con la Cooperativa Edilizia ABATE.

Capolona li 26 SETTEMBRE 2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

geom. Guido de Vita





LA NUSSA

Paradiso

Valle

dello

