

Dot. GIOVAN BATTISTA CIRIANNI
NOTAIO
ACCREDITATO AL DEBITO PUBBLICO
AREZZO - Studio Via Ser Petraccolo 7 - Tel. 20305-20304
Abitazione: Galleria Valeriano 10 - Tel. 506607

Repertorio n. 115.976

Raccolta n. 25.160

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantatre, il giorno ventidue del mese di di Aprile

= 22 APRILE 1993 =

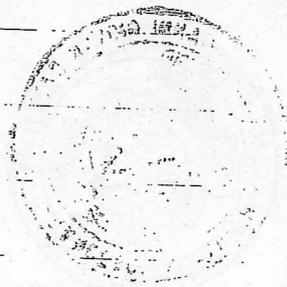
in Arezzo e propriamente nel mio studio.

Innanzi a me Dottor GIOVAN BATTISTA CIRIANNI, Notaio residente in Arezzo, con studio alla via Ser Petraccolo n. 7, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Arezzo, senza intervento di testimoni, per espressa rinunzia fattavi, di comune accordo fra loro e col mio consenso dai costituiti, i quali hanno tutti i requisiti voluti dalla legge,

sono presenti i Signori:

1) DE LUCA CARLO, nato a Roma il 1° giugno 1945 e domiciliato, per la carica, ove appresso,

il quale interviene al presente atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "INVERNO II Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata", con sede in Firenze, via Santa Maria a Cintoia n. 14/c, iscritta al n. 27214 del Registro delle Società esistente presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Firenze, codice fiscale n. 01523770483,



2
al presente atto autorizzato in virtù e per effetto di specifica deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data 12 Ottobre 1992, della quale io Notaio ho preso visione;

2) CIOLFI ALBERTO, nato a Buenos Aires (Argentina) il 26 dicembre 1951 e domiciliato, per la carica, in Capolona, presso la Sede Comunale, nella sua qualità di rappresentante legale del COMUNE DI CAPOLONA, -codice fiscale n. 00191290519, quale Sindaco autorizzato dal Consiglio Comunale nelle adunanze del 24 settembre 1992 n. 526 e del 25 marzo 1993 n. 184, esecutive ai sensi di legge, delle quali io Notaio ho preso visione.

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

si premette:

- che la società "INVERNO II Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata", con sede in Firenze, rappresentata come detto, ha presentato in data 20 agosto 1992 con protocollo n. 6530 al Sindaco del Comune di Capolona istanza per ottenere la concessione a realizzare un intervento di edilizia abitativa ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

- che la società "INVERNO II Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata", con sede in Firenze rappre-



sentata come detto, ha dichiarato, con l'istanza anzidetta, prima dell'inizio dei lavori, di volersi impegnare ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'atto di concessione approvato dal Sindaco del Comune di Capolona in data 15 settembre 1992 nel quale fra l'altro:

- viene concesso alla società "INVERNO II Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata", con sede in Firenze (che d'ora in avanti, nel presente atto, viene denominata "società concessionaria"), di edificare n. 1 (uno) fabbricato per complessivi n. 16 (sedici) alloggi;

- viene determinata la quota di contributo commisurato al costo di costruzione in f. 518.306.250 (lire cinquecentodiciottomilionitrecentoseimiladuecentocinquanta);

- viene determinata la quota di contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione in f. 128.838.400 (lire centoventottomilioniotto-centotrentottomilaquattrocento);

Vista la documentazione depositata alla presente convenzione comprendente:

- 1) delibere n. 526 del 24 settembre 1992 e n. 184 del 25 marzo 1993 del Consiglio Comunale che autorizzano il Sindaco a stipulare la seguente convenzione;



4
2) planimetria catastale;

3) copia della concessione ad edificare e relativi allegati;

4) capitolato relativo alle caratteristiche costruttive e di finitura.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra specificate, convengono e stipulano quanto appresso:

Art. 1

Oggetto della convenzione

La società concessionaria, rappresentata come detto, si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata dalla presente convenzione, a realizzare gli interventi di edilizia abitativa di cui alla concessione, consistenti in:

- realizzazione di un edificio, comprendente n. 16 (sedici) alloggi, per mq. 1.380,50 (metri quadrati milletrecentottanta virgola cinquanta) di superficie utile alle residenze, su area rappresentata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Capolona al foglio 17 particella 588 di mq. 1.920 (metri quadrati millenovecentoventi), con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune di Capolona, a fronte degli obblighi assunti dalla società concessionaria con la presente convenzione, la esone-

5

ra dalla corresponsione della quota di contributo afferente alla concessione ad edificare di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, determinata ai sensi delle disposizioni vigenti.

Il Comune di Capolona, a mezzo del suo costituito rappresentante, consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area in oggetto: certificato contenente tutte le prescrizioni urbanistiche, rilasciato dal Sindaco del Comune di Capolona in data 21 Aprile 1993 n. 33, certificato che, omessane la lettura per volontà dei costituiti tutti e mio consenso, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante ed essenziale.

L'allegato certificato di destinazione urbanistica è redatto ai sensi e per gli effetti - come risulta dal certificato stesso - del II comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Dichiara il Comune di Capolona, a mezzo del suo costituito rappresentante, che dalla data del rilascio del certificato stesso ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 2

Caratteristiche tipologiche

Le caratteristiche tipologiche, sono quelle risultanti dal progetto depositato, ammissibili a convenzione in quanto ricomprese nei limiti fissati al punto 2 della delibera del



6

Consiglio Regionale della Toscana n. 260 del 23 maggio 1978.

Art. 3

Caratteristiche costruttive e

grado di finitura degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e di finitura relative ai pavimenti degli alloggi e servizi, alle pareti, agli infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, alle caratteristiche di isolamento termo-acustiche sono quelle risultanti dal capitolato depositato negli atti del Comune stesso.

Eventuali varianti interne, che devono essere autorizzate dal Comune, e che comunque non debbono riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

Art. 4

Vigilanza sulle costruzioni convenzionate

Entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione di tutti i lavori comunicata dalla società concessionaria, il Comune accerta l'assolvimento da parte della società concessionaria di tutti gli oneri previsti nella convenzione.

In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui ai precedenti articoli 2 e 3.

La società concessionaria deve richiedere la verifica del Comune di cui al precedente comma alle seguenti fasi:

1) tracciamento ed esecuzione delle fondazioni; _____

2) solaio di copertura, _____

nonchè tutti gli adempimenti di cui non sia possibile la verifica a lavori ultimati. Trascorsi 30 (trenta) giorni dalla richiesta della società concessionaria la verifica si intende effettuata favorevolmente. _____

E' comunque salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13 nel caso in cui venga altrimenti accertata la non corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui agli artt. 2 e 3 della presente convenzione. _____

Art. 5

Determinazione per prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari convenzionate _____

Il prezzo massimo complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate è costituito, ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e del provvedimento del Consiglio Regionale della Toscana n. 260 del 23 maggio 1978 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 27 settembre 1978 che dà attuazione a detto provvedimento, dalle seguenti voci: _____

a) costo dell'area edificatoria dell'importo di f. 26.734.200 (lire ventiseimilionsettecentotrentaquattromila duecento) pari al valore definito in occasione del trasferimento di proprietà avvenuto con atto a mio stesso ministero in data 12 ottobre 1992, repertorio n. 114.322/24.498, regi-



8

strato in Arezzo in data 21 ottobre 1992 al n. 3574 vol. 36 Serie I e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 ottobre 1992 ai numeri: 14670 e 14671 del registro generale e ai numeri: 10640 e 10641 di formalità, ai fini della determinazione dei relativi oneri fiscali;

b) costo di costruzione stabilito di intesa fra le parti in base al capitolato e in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate in questo e nella convenzione e in base ai D.M. 3 luglio 1979, n. 822, e 23 novembre 1979, n. 13053, in £. 518.306.250 (lire cinquecentodiciottomilionitrecentoseimiladuecentocinquanta);

c) costo delle opere di urbanizzazione, determinato in misura pari a quello stabilito per il rilascio della concessione ad edificare, in £. 128.838.400 (lire centoventottomilionottocentotrentottomilaquattrocento);

d) spese generali comprensive delle voci di cui alla Tabella n. 2 allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 260 del 23 maggio 1978, determinate dal Consiglio Comunale in misura non superiore a quella derivante dall'applicazione dei parametri di cui alla citata Tabella n. 2 e cioè in £. 51.830.625 (lire cinquantunomilionitrentotrentamilaseicentoventicinque) pari al 10% (dieci per cento) del costo di costruzione.

Prezzo di cessione dei singoli alloggi

Il prezzo massimo complessivo relativo a tutte le unità immobiliari convenzionate determinato ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n. 387 del 27 dicembre 1991 e del D.M. 26 aprile 1991, è riferito alla superficie complessiva delle unità immobiliari, così come risulta dal Q.T.E..

La società concessionaria, rappresentata come detto, si impegna, entro il termine stabilito per la ultimazione dei lavori a sottoporre alla verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari, in riferimento alle relative caratteristiche posizionali, prezzi la cui media, ponderata con le superfici abitabili della unità immobiliare a cui si riferiscono, deve corrispondere al valore unitario indicato dal comma precedente.

Art. 7

Revisione del prezzo di cessione

delle unità immobiliari

Il prezzo massimo di cessione di cui al precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$P. finale = PI (1 + 0,50 \times IE - II)$$



Mace's
1991

10

II _____

dove IF = Indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori _____

II = lo stesso indice alla data di stipula della convenzione.

Successivamente a tale data, per il periodo di validità della convenzione, i prezzi di cessione possono essere rivalutati a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la ultimazione dei lavori, previa applicazione al costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione della costruzione dell'immobile stabilito nel modo seguente: _____

a) 1% (uno per cento) annuo per i successivi quindici anni; _____

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

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o restauro dell'immobile, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato. _____

La revisione non si applica sulla somma già versata. _____

Ove le costruzioni di cui alla presente convenzione beneficino di contributi pubblici a fondo perduto, erogati in unica soluzione, il prezzo massimo di cessione sarà ridotto dell'intero ammontare di tali contributi. _____

Ove le costruzioni beneficino di contributi pubblici erogati _____

X

in annualità, la rivalutazione del prezzo massimo iniziale, deve essere ridotta nella stessa proporzione esistente fra tale prezzo ed il "valore attuale" delle annualità di contributo pubblico complessivamente impegnate.

sl

Il "valore attuale" viene determinato alla data di stipula della presente convenzione utilizzando il tasso corrispondente al costo complessivo della relativa operazione di mutuo.

Ove i benefici di cui al comma precedenti venissero accordati ad un acquirente successivo al primo, ai successivi trasferimenti di alloggi, si applicano le decurtazioni previste nei commi stessi.

Art. 8

Criteri per la determinazione e la revisione

periodica dei canoni di locazione:

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato nella misura massima del 3,85% (tre virgola ottantacinque per cento) del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi del precedente art. 6 o, se inferiore, a quello corrisposto dal proprietario all'atto di acquisto.

Il canone annuo di locazione, determinato in applicazione del presente articolo, può essere revisionato ogni biennio applicando l'aliquota di cui al primo comma del presente articolo al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo precedente.



[Handwritten signature]

Trasferimento della concessione

Nel caso di trasferimento della concessione a successori o aventi causa della società concessionaria prima della ultimazione degli alloggi convenzionati, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Il titolo che consente il trasferimento della concessione deve essere presentato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata con la quale il subentrante nella concessione si impegna al rispetto integrale di tutte le sue clausole.

Il Comune provvede a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal concessionario subentrante, con le modalità di cui al successivo art. 12.

Trasformazione o locazione

degli alloggi convenzionati

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica della società concessionaria, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

X

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

13

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 11

Durata della convenzione

La durata di validità della presente convenzione è determinata in anni 20 (venti).

La società concessionaria può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori.

In caso di annullamento o decadenza della concessione, la presente convenzione è risolta di diritto.

Art. 12

Trascrizione della convenzione

La convenzione, con le eventuali integrazioni o modifiche, viene trascritta nei Registri Immobiliari a cura del Comune e a spese della società concessionaria.

Art. 13

Spese della convenzione



[Handwritten signature]

14



Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico della società concessionaria.

Art. 14

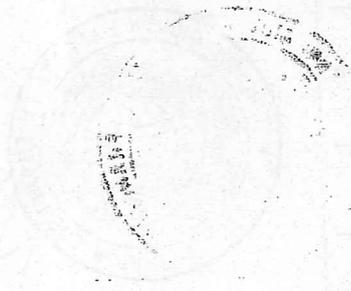
Sanzioni contrattuali a carico

del concessionario inadempiente

Art. 6
COSTO DI
CORRUZIONE

In caso di violazione delle clausole della presente convenzione relativa ai prezzi di cessione e locazione degli alloggi, la società concessionaria, suoi aventi causa e successivi proprietari, fermi restando gli obblighi sottoscritti nella convenzione, sono tenuti al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari al contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 con gli interessi di mora, nella misura prevista dal decreto di cui all'art. 35, primo comma, D.P.R. 16 luglio 1962, n. 1063 e decorrenti dal sessantunesimo giorno successivo all'ultimazione dei lavori fino alla data dell'effettivo pagamento, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità dei patti convenzionati.

La società concessionaria, rappresentata come detto, suoi aventi causa e successivi proprietari sono altresì tenuti al pagamento di una penale non superiore al doppio della somma di cui al primo comma. Ferme restando le eventuali sanzioni previste dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e degli articoli 8, ultimo comma, 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 nel caso di inosservanza anche parziale, delle caratteristiche costruttive influenzanti sulla determi-



15
nazione del prezzo di cessione e quindi del canone di locazione, il Comune può, a sua discrezione, imporre il rispetto delle prescrizioni previste nel capitolato oppure l'adeguamento del prezzo e del canone fissati in convenzione.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del prezzo di cessione fissato in convenzione, la società concessionaria, rappresentata come detto, suoi aventi causa e successivi proprietari sono tenuti al pagamento di una penale pari al doppio della differenza fra il prezzo di cessione fissato in convenzione e il nuovo prezzo adeguato ai sensi del comma precedente.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del canone di locazione, la società concessionaria, rappresentata come detto, suoi aventi causa e successivi proprietari sono tenuti al pagamento di una penale così determinata:

doppio della differenza tra il canone di locazione fissato in convenzione e il nuovo canone adeguato, per 9 (nove) anni.

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati uno dal Comune, uno dalla società concessionaria, suoi aventi causa e successivi proprietari, il terzo d'accordo fra le parti o, in mancanza di ac-

cordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione rientra il Comune.

Il presente atto verrà trascritto, ai sensi di legge, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero per il Signor Conservatore, da ogni responsabilità ed ingerenza in merito, a cura dell'Amministrazione e a spese della società concessionaria.

Sono comunque a carico della società concessionaria tutte le spese inerenti alla convenzione medesima e conseguenti.

Il rogito, contenuto in cinque fogli di carta, occupa pagine diciannove, 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: ALBERTO CIOLFI

CARLO DE LUCA

Dottor GIOVAN BATTISTA CIRIANNI Notaio

del Comune di Capriano

ARRETRATO 15 27 Aprile 1993

[Handwritten signature]

