

REPERTORIO N. 81.688

RACCOLTA N. 14.486

ATTO DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO  
DI SUPERFICIE SU AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDEN-  
ZIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantaquattro, il giorno ventisette del  
mese di agosto

= 27 AGOSTO 1984 =

in Capolona e propriamente nella sede del Comune - Palazzo  
di Città - in Piazza della Vittoria.

Innanzi a me Dottor GIOVAN BATTISTA CIRIANNI, notaio  
residente in Arezzo, con studio alla via Roma n. 2, iscrit-  
to nel Ruolo del Collegio Notarile di Arezzo, senza inter-  
vento 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) PICINOTTI PIERO, nato a Subbiano il 19 novembre  
1948 e domiciliato, per ragione della carica, a Capolona,  
presso il Palazzo Comunale, il quale interviene al presen-  
te atto non in nome proprio, ma quale Sindaco del Comune  
di Capolona, codice fiscale n. 00191290519;  
al presente atto autorizzato in forza di specifica delibera-  
zione del Consiglio Comunale n. 29 del 28 febbraio 1983  
e deliberazione n. 225 del 17 ottobre 1983: rese entrambe

Registrato ad Arezzo  
il 13-9-1984  
al n. 4986 vol. III  
Mod. 1° con L. 51000

TRA scritto in AREZZO  
il 5-10-1984  
al n. 1988 del reg. gen.  
al n. 9287 di formalità

esecutive per decorrenza dei termini: deliberazioni delle  
quali io Notaio ho preso visione;

2) SERENI LUCIA, impiegata, nata ad Arezzo il 13 dicembre  
1960 e domiciliata, per ragione della carica, in Arezzo,  
via Crispi n. 68,

la quale interviene al presente atto non in nome proprio  
ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della  
"COOPERATIVA A.R.C.I. - CASA - Società Cooperativa Edifi-  
catrice a responsabilità limitata", con sede in Arezzo,  
via Crispi n. 68, iscritta al n. 5836 del registro delle  
società esistente presso la Cancelleria Commerciale del  
Tribunale di Arezzo, codice fiscale n. 00995050515,  
al presente atto autorizzata oltre che in forza dei patti  
sociali, anche da specifica deliberazione del Consiglio  
di Amministrazione della predetta Cooperativa del 10 settem-  
bre 1983, della quale io Notaio ho preso visione.

Della identità personale, qualifica e poteri dei costituiti 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 Cooperativa suddetta ha presentato al Comune di Capolona, istanza per ottenere la concessione del diritto di superficie su un appezzamento di terreno edificabile destinato ad edilizia residenziale, compreso nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche;

- che tale concessione è stata deliberata dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 29 del 28 febbraio 1983;

VISTE le disposizioni dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865;

VISTA la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

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

si conviene e si stipula quanto segue:

1°= Il COMUNE DI CAPOLONA, rappresentato come detto, concede alla "COOPERATIVA A.R.C.I. CASA - Società Cooperativa Edificatrice a responsabilità limitata", con sede in Arezzo, che rappresentata come detto, accetta, il diritto di superficie sui seguenti appezzamenti di terreno edificabili, compresi nel Piano per l'Edilizia Economica

e Popolare, comparto PEEP del Viale Dante: \_\_\_\_\_

- Lotto n. 1, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Capolona, nel foglio 18 particelle: 752 \_\_\_\_\_

e 748 \_\_\_\_\_

della superficie di mq. 1635 (metri quadrati milleseicentotrentacinque), con una volumetria edificabile di mc. 3236 (metri cubi tremiladuecentotrentasei); \_\_\_\_\_

- Lotto n. 6 in parte, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Capolona nel foglio 18 particelle: 877 e

873 in parte, \_\_\_\_\_

della superficie complessiva di mq. 930 (metri quadrati novecentotrenta) con una volumetria edificabile di mc. 1313,50 (metri cubi milletrecentotredici virgola cinquanta), a condizione che su di essi vengano costruiti e mantenuti uno o più fabbricati residenziali aventi le caratteristiche e le dimensioni indicate nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. \_\_\_\_\_

2°= Il corrispettivo per la concessione di tale diritto è stabilito fra le parti in £. 42.635.109 (lire quarantaduemilioneicentotrentacinquemilacentonove). \_\_\_\_\_

La Cooperativa suddetta versa all'atto della presente convenzione, o meglio ha di già in precedenza versato £ 4.828.189 (lire quattromilioniottocentoventottomilcentottantanove) e £ 482.819 (quattrocentottantaduemilacentodiciannove) per entrambi i lotti interessati, \_\_\_\_\_

pari al costo dell'area (come da costi di esproprio o di acquisizione); e

£. 9.331.025 (lire novemilionitrecentotrentunomilaventicinque) pari al 25% (venticinque per cento) degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con le deliberazioni sopra citate n. 29 e 225 del 1983 ai sensi del secondo comma dell'art. 16 della Legge 22 dicembre 1981 n. 786, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1982 n. 51.

Le somme di cui sopra sono state versate nelle Casse Comunali - come conferma il rappresentante legale del Comune, il quale ne rilascia corrispondente quietanza.

La Cooperativa predetta si obbliga a versare le somme residue nel modo seguente:

- £. 9.331.025 (lire novemilionitrecentotrentunomilaventicinque) pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro sei mesi dalla data della presente convenzione;

- £. 9.331.025 (lire novemilionitrecentotrentunomilaventicinque) pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro dodici mesi dalla data della presente convenzione;

- £. 8.482.750 (lire ottomilioniquattrocentoottantaduemilasettecentocinquanta) più £. 848.275 (lire ottocentoquarantottomiladuecentosettantacinque) pari al venticinque per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria entro diciotto mesi dalla data della presente convenzione.

A garanzia di quanto sopra il concessionario presta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, garanzie secondo il disposto dell'art. 47, secondo comma della Legge 5 agosto 1978 n. 457, per l'importo complessivo di £. 37.324.100 (lire trentasettemilionitrecentoventiquattromilacent).

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

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

L'indennità come sopra determinata, sarà decurtata di una quota pari al dieci per cento (10%) dell'importo complessi-

vo che il Comune tratterrà quale penalità convenzionale, salvo i maggiori danni.

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

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

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

5°= La presente concessione di diritto di superficie è stipulata per la durata di novantanove (99) anni e potrà essere rinnovata alla scadenza per un ulteriore periodo di anni novantanove su richiesta avanzata dal concessionario o suoi aventi causa.

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

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

6°= Il concessionario si obbliga a presentare, entro il

termine di quattro mesi dalla data della presente convenzione, domanda di concessione edilizia per un volume edificabile non inferiore all'80% (ottanta per cento) di quello che può essere edificato sull'intero terreno oggetto della concessione. L'inosservanza di tale impegno comporta la decadenza dell'atto di concessione con facoltà dell'amministrazione di trattenere una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di cessione, salvo i maggiori danni.

---

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

---

8°= Il concessionario si obbliga a terminare i lavori oggetto della concessione entro tre anni dal rilascio della concessione. L'inosservanza di tale impegno comporterà la decadenza della concessione del diritto di superficie limitatamente ai lotti non ancora edificati, tranne nel caso in cui sia possibile la proroga della concessione ai sensi dell'art. 4, comma quarto, della Legge 28 gennaio 1977 n.

10. Nel caso di decadenza, in caso di ricesione a terzi dell'area interessata verrà corrisposta al concessionario decaduto una indennità calcolata con la procedura di cui al punto 3°.

---



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

10°= Si dà atto di quanto segue:

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

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

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

a) del Comune,

b) di coloro che parteciparono al bando pubblico per l'assegnazione dell'area su cui ricade l'alloggio e che ne furono esclusi;

c) di coloro che hanno i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

E' comunque vietata, salva previa autorizzazione del Sindaco la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente

edificata; in caso di inosservanza del suddetto divieto il concessionario si considererà immediatamente decaduto; il Comune pagherà al concessionario decaduto una indennità secondo i criteri di determinazione e le modalità di cui al punto 3°.

---

11°= All'atto del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere una atto di convenzione che determini il costo di cessione e il canone di locazione degli alloggi progettati e che sarà conforme alla convenzione-tipo regionale recepita dal Comune con atto n. 112 del 27 settembre 1978 in osservanza dell'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

---

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

---

Qualora per effetto della decadenza del concessionario insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, di subentrare nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario, dall'indennità come sopra determinata saranno inoltre

detratte le somme che il concessionario deve ancora versare all'Istituto mutuante a rimborso del capitale relativo al mutuo ottenuto, salvo sempre i maggiori danni.

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

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

14°= Il Comune di Capolona dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli pregiudizievoli, trascrizioni, ipoteche ed oneri reali che derivano dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

15°= Il concessionario, rappresentato come detto, rinuncia alla documentazione di rito.

16°= Il Comune di Capolona rinuncia all'ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente convenzione.

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

assumendone i relativi oneri.

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

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

Il rogito, contenuto in quattro fogli di carta, occupa pagine quattordici fino a questo punto,

scritto parte a macchina su nastro indelebile da persona di mia fiducia e parte manoscritto da me Notaio - a penna - 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.

F.TI: PIERO PICINOTTI - SERENI LUCIA - DOTT. GIOVAN

BATTISTA CIRIANNI Notaio

regione Toscana Ufficio della Sezione Decentrata di Arezzo  
del Comitato Regionale di Controllo  
Prot. N. 23554 Arezzo, li 24 settembre 1984 seduta del 20  
settembre 1984 ....omissis.....  
decisione n. 4 "NON RILEVA VIZI", ai sensi degli art. 9  
e 15 della legge regionale 6 luglio 1972 N. 18 ....omissis.....  
IL Segretario  
(dr. Pier Giovanni Menicatti)  
il Presidente  
(Pietro Falagiani)