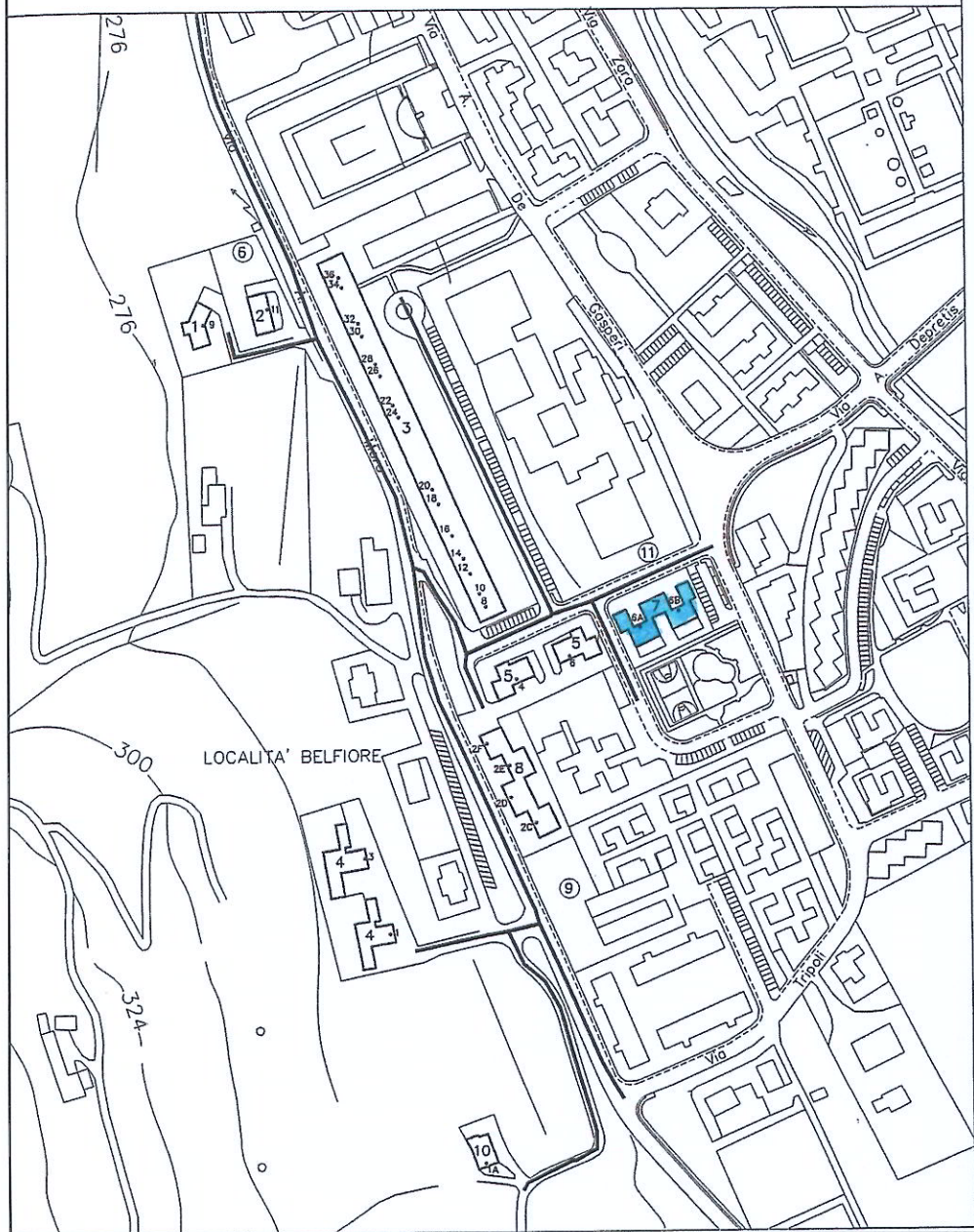


Località : Via A. Moro - 251 -

scala 1:2.500



PEEP BELFIORE
DIRITTO DI SUPERFICIE 99 ANNI

OGGETTO	8 ALLOGGI A SCHIERA IN VIA A. MORO
DITTA	COOPERATIVA EDILIZIA RIO

CONVENZIONE

DATA	08/02/1995
REP.	8740
UFF. ROGANTE	SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI VALDAGNO
POSSIBILITÀ RINNOVO	SI
INDENNITÀ A SCADENZA	NO

VINCOLI

DURATA	15 ANNI DA RILASCIO ABITABILITÀ
SCADENZA	

CITTA' DI VALDAGNO
Provincia di Vicenza

N° 8740/Rep.

CONVENZIONE

per la concessione per anni novantanove alla
Cooperativa Edilizia Rio Soc. Coop. a r.l. del
diritto di superficie sull'area del lotto n. 4 in
località PEEP-Belfiore per intervento di edilizia
economica - popolare.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno otto
del mese di febbraio, nella residenza municipale di
Valdagno, davanti a me dott. Corrado Aliano,
segretario generale del Comune di Valdagno,
autorizzato a rogare i contratti nell'interesse del
Comune stesso ai sensi dell'art. 89 del T.U. della
legge comunale e provinciale approvato con R.D. 3
marzo 1934, n. 383, senza l'assistenza dei
testimoni, per espressa rinuncia fatta di comune
accordo dai comparenti, aventi i requisiti di
legge, e con il mio assenso, sono personalmente
comparsi i signori:-----

a) Lovato dott. Michelangelo, nato a Montecchio
Maggiore (VI) il 30 agosto 1952, ivi residente in
via Duomo n. 15, vice segretario del Comune di
Valdagno, il quale dichiara di intervenire in
quest'atto nella sua qualità di dirigente della

Registrato a Valdagno il
al N. 126 Serie 20 F. 1.593.170
*Un milione e cinquecento novantatremila
cento settanta*
di cui L. per trascriz. o L.
per INVIM



il sottoscritto
Michelangelo Lovato
Comune di Valdagno



ripartizione segreteria cui appartiene l'ufficio contratti che si occupa dei piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.). in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune di Valdagno, codice fiscale 00404250243, giusta art. 51, comma 3, della legge 8 giugno 1990, n. 142, nonché art. 66, comma 4, lett. a) dello Statuto del Comune di Valdagno e deliberazione della giunta comunale n. 13 del 16 gennaio 1995, esecutiva, che in copia autentica si allega al presente atto sub A), concedente;-----
b) Crestani arch. Marcello, nato a Valdagno (VI) il 9 aprile 1951 e lvi residente in via Tripoli n. 12/a, libero professionista, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Presidente della Cooperativa Edilizia Rio società cooperativa a responsabilità limitata (s.c. a r.l.) con sede a Valdagno, in Via De Gasperi, n. 27/A, codice fiscale 00509340246, autorizzato con verbale del Consiglio che in estratto autentico si allega al presente atto sub B), concessionario;-----
persone della cui identità personale sono certo, le quali permettono quanto segue:-----
- il Comune di Valdagno é fornito di un piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), formato ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167:-----

Ul/psn-1
Autore
Comune di Valdagno

- con riferimento al P.E.E.P. di località Belfiore, da ultimo, il consiglio comunale di Valdagno ha approvato alcune varianti con i provvedimenti n. 36 del 19 marzo 1992, n. 31 del 12 marzo 1993 e n. 90 del 29 settembre 1994, esecutivi;-----

- il Comune di Valdagno ha approvato il disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno del P.E.E.P. con deliberazione consiliare n. 90 del 29 maggio 1981, e successivamente lo ha integrato e modificato con le deliberazioni consiliari n. 90 del 14 luglio 1983, n. 271 del 27 novembre 1989, e n. 126 dell'8 novembre 1993;-----

- lo stesso Comune di Valdagno con deliberazione della giunta n. 65 del 24 gennaio 1994, esecutiva, che in copia si allega al presente atto sub C), ha fissato in lire 28.323= (ventottomilatrecentoventit-tre) al metro cubo il prezzo aggiornato di cessione delle aree del P.E.E.P. Belfiore ed ha approvato il bando per l'assegnazione dei lotti n. 1 (uno) e n. 4 (quattro) dello stesso P.E.E.P.;-----

- la Cooperativa Edilizia Rio s.c. a r.l. ha partecipato al bando suddetto;-----

- il consiglio comunale di Valdagno, con deliberazione n. 52 del 26 maggio 1994, esecutiva, che in copia si allega al presente atto sub D), ha

Ulfort
Milino
Cervino

approvato la graduatoria per l'assegnazione dei lotti sopracitati ed ha autorizzato l'assegnazione del lotto n. 4 alla detta Cooperativa Edilizia Rio;

- la giunta del Comune di Valdagno, con deliberazione n. 71 del 30 gennaio 1995, resa immediatamente eseguibile, che, in copia, si allega al presente atto sub E), nel confermare che il lotto n. 4 é di complessivi mq. 1594, ha approvato lo schema della convenzione per l'assegnazione alla citata Cooperativa Edilizia Rio dello stesso lotto; - quindi, tutto ciò premesso, che é da ritenersi come parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convergono e stipulano quanto segue:-----

Art. 1 - Concessione del diritto di superficie.-----

Il Comune di Valdagno, come sopra rappresentato dal dott. Michelangelo Lovato, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, concede, alle condizioni, termini e modalità concordati con il presente atto, per la durata di cui all'art. 8, il diritto di superficie sull'area del lotto n. 4 del P.E.E.P. di località Belfiore come di seguito censita, alla Cooperativa Edilizia Rio s.c.a r.l., con sede in Valdagno, Via De Gasperi, n. 27/A, come sopra rappresentata dall' arch. Marcello Crestani,

Ullores R.
Arch. Crestani



che accetta, per la costruzione di case di tipo economico-popolare. L'area di complessivi mq. 1.594 (millecinquecentonovantaquattro) è così descritta

in catasto:-----

Comune censuario di Valdagno, foglio 3:-----

- mappale n. 711 (ex 78/e) di -----are 9.73----

- mappale n. 714 (ex 79/c) di -----are 0.25----

Comune censuario di Valdagno, foglio 2:-----

- mappale n. 2159 (ex 1390/c) di -----are 3.66----

- mappale n. 2160 (ex 1950/a) di -----are 2.30----

Totale-----are 15.94----

(are quindici e centiare novantaquattro).-----

Detto terreno confina in senso N-E-S-O con mapp. n. 2168 e n. 2162 (ex 1950/c) del foglio 2, con mapp. n. 713 (ex 79/b), n. 712 (ex 79/a) e n. 707 (ex 78/a) del foglio 3 e con mapp. n. 2161 (ex 1950/b) del foglio 2.-----

La descrizione indicativa dei predetti immobili risulta dal tipo di frazionamento redatto dal geom.

Andrea Tonin dell'ufficio tecnico del Comune di Valdagno, approvato dall'U.T.E. di Vicenza il 10 maggio 1994, n. 1305, che si trova allegato al contratto da me rogato il 25 ottobre 1994, rep. n. 8656, registrato a Valdagno l'11 novembre 1994, al n. 179, serie IV, nonchè dal tipo di frazionamento

U. Tonin
U. Tonin
U. Tonin

redatto dallo stesso geom. Andrea Tonin, approvato dall'U.T.E. di Vicenza l'8 aprile 1994, n. 1028, convalidato il 24 dicembre 1994, che viene allegato al presente atto, per costituirne parte integrante, sotto la lettera F).-----

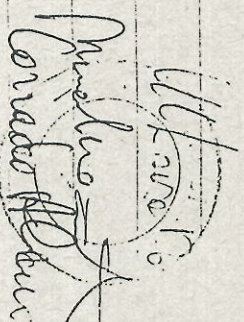
Il Comune a mezzo del proprio rappresentante dichiara che l'area é di sua esclusiva proprietà, viene concessa libera da persone e cose e su di essa non esistono pesi, canoni, livelli, servitù, ipoteche e comunque diritti di terzi.-----

Art. 2 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare.-----

Nel lotto n. 4 del P.E.F.P. Belfiore, di cui all'art. 1, é ammesso il seguente intervento costruttivo:-----

- la tipologia deve essere a schiera;-----
- il volume edificabile massimo é di mc. 3.400 (metri cubi tremilaquattrocento);-----
- l'altezza massima ammessa é di ml. 11,50 (metri undici virgola cinquanta);-----
- l'edificio può essere a due piani più il piano terra.-----

Quella parte di area che rimane scoperta deve essere sistemata e mantenuta in stato decoroso a cura e spese della Cooperativa Edilizia Rio e del


Andrea Tonin
Cooperativa Edilizia Rio

suoi aventi causa.-----

Art. 3 - Corrispettivo della concessione.-----

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie sul lotto di cui trattasi viene determinato in lire 96.298.200= (novantaseimilioni duecentonovantottomiladuecento), - comprensivo del costo dell'area e dei costi di urbanizzazione; tale corrispettivo è calcolato sul volume massimo edificabile di mc. 3.400 e sul prezzo a metro cubo pari a lire 28.323=, così come stabilito nella deliberazione di giunta comunale n. 65 del 24 gennaio 1994, citata in premessa.-----
Il corrispettivo suddetto è già stato versato al Comune, il quale, a mezzo del proprio rappresentante, ne rilascia quietanza liberatoria a saldo.-----

I comparanti prendono atto che la cessione di aree edificabili, come la presente, già considerata attività commerciale imponibile ai fini IVA, viene fatta ora rientrare nell'attività istituzionale del Comune e come tale viene considerata priva di carattere commerciale (vedi circolare n. 8 del 14 giugno 1993 del Ministero delle Finanze).-----
Con il pagamento totale del prezzo di cessione il concessionario è immesso nel possesso dell'area.----

L. Forca
Amministratore
Concetto

Art. 4 - Modalità di cessione degli alloggi
edificati sul terreno concesso in diritto di
superficie.-----

Gli alloggi edificati sul lotto concesso in diritto
di superficie non possono essere ceduti a terzi,
salvo apposita autorizzazione del Comune, prima
dell'ottenimento dell'abitabilità degli alloggi
stessi previsti dal programma costruttivo.-----

Gli alloggi costruiti su tale area devono essere
ceduti per i primi quindici anni, dalla data di
rilascio dell'abitabilità, solo a soggetti in
possesto dei requisiti previsti all'art. 2 del
disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno
del P.E.E.P. citato in premessa, articolo che qui
ad ogni buon fine si trascrive: "Art. 2 - REQUISITI
PER L'AMMISSIONE AL CONCORSO-----

- 1) Può conseguire l'assegnazione di terreno in
proprietà o in diritto di superficie:-----
 - a) chi abbia la cittadinanza italiana;-----
 - b) chi abbia la residenza ovvero presti la
propria attività lavorativa nel comprensorio
di Valdagno;-----
 - c) chi non sia titolare del diritto di
proprietà, di usufrutto, di uso o di
abitazione, in uno dei Comuni del

Ulteriori
Indice
Consiglio



comprendorio, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, ovvero, in qualsiasi località; di uno o più alloggi che, dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un reddito annuo superiore a L. 1.000.000= calcolato a' sensi della Legge n. 392 del 27 luglio 1978;-----
d) chi non abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a carico dello Stato o col contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro Ente Pubblico.-----

2) OMISSIS-----

Tutti questi requisiti devono essere posseduti dai privati e dai soci delle Cooperative di abitazione.-----

E' da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quelli dei componenti del nucleo familiare del concorrente e comunque, non inferiore a 2 e non superiore a 5 e che non sia dichiarato igienicamente inidoneo dall'autorità competente.-----
Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai

U. Lorenzini
Comando P.S.

figli legittimi, naturali riconosciuti e dagli affiliati con lui conviventi e gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo, purchè stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni dalla data della pubblicazione del bando di concorso.-----

OMISSIS-----

I requisiti indicati alla lettera c- e d- devono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare.-----

Il limite di reddito di cui al punto c- viene fissato alla data del 31 dicembre 1980 ed è soggetto a revisione secondo indice ISTAT del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai con aggiornamento semestrale.-----

3) OMISSIS"-----

Il Comune, inoltre, ha sempre facoltà di esercitare il diritto di prelazione su detti alloggi.-----

Il prezzo di cessione degli alloggi per questi primi quindici anni, dalla data di rilascio dell'abitabilità, è dato dalla seguente formula:---

$$Pc = (V + V1) \times K \times Y \times I \text{-----}$$

dove:-----

V = valore di acquisto del diritto di superficie e

Ufficiali
Comitato

del costo delle opere di urbanizzazione,
rivalutato;-----

V1 = costo di costruzione valutato secondo le
modalità della tabella A allegata al disciplinare
succitato ed al presente atto sub G);-----

K = coefficiente riduttivo del valore dell'immobile
in rapporto agli anni residui di godimento e
dedotto dalla tabella B allegata al vigente
disciplinare ed al presente atto sub H);-----

Y = coefficiente di deprezzamento calcolato in
ragione dello 0,4% annuo;-----

I = variazione dell'indice ISTAT del costo della
vita per il periodo intercorrente dalla data del
rilascio dell'abitabilità dell'alloggio, alla data
di cessione dell'alloggio stesso.-----

Dopo quindici anni l'alloggio costruito in diritto
di superficie può essere ceduto a chiunque a prezzo
di libero mercato senza che nessun onere venga
versato al Comune.-----

Art. 5 - Modalità di locazione degli alloggi.-----
I canoni di locazione degli alloggi costruiti
sull'area concessa in diritto di superficie non
possono essere superiori a quanto stabilito dalla
legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive
modifiche ed integrazioni; gli stessi canoni sono

Ulteriori

*Maestro
Comune di...*

aggiornati secondo le modalità previste dalla
citata legge.-----

Il Comune, per saltuari controlli, si riserva la
facoltà di riscuotere il canone di affitto per
conto del titolare del diritto di superficie,
accreditandone l'importo al titolare stesso,
tramite il tesoriere comunale.-----

Art. 6 - Modalità di inizio e di ultimazione degli
edifici. Modalità di esecuzione.-----

La concessione ad edificare deve essere richiesta
entro il termine di centoventi giorni dalla firma
della presente convenzione. Il termine di inizio e
di fine lavori é quello previsto dalle vigenti
norme urbanistiche.-----

Devono essere realizzati esclusivamente edifici
aventi destinazione d'uso prevista dal P.E.E.P., i
quali, sotto l'aspetto tipologico e del grado di
finitura, devono almeno rispettare le prescrizioni
del capitolato d'appalto in uso presso l'Istituto
Autonomo Case Popolari di Vicenza, per quanto lo
stesso non sia in contrasto con il presente atto e
con il disciplinare per l'assegnazione di aree
all'interno del P.E.E.P. adottato dal Comune di
Valdagno.-----

Art. 7 - Controllo sulle opere.-----

M. Ferri

Luigi Ferri
Consigliero



Il Comune ha facoltà di controllo sulla esecuzione degli edifici mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti uffici comunali e per accertare la rispondenza degli stessi a quanto descritto dall'art. 12, punto 3, del disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno del P.E.E.P., e riportato nel presente atto all'art. 6, comma 2.-----

Art. 8 - Durata del diritto di superficie e rinnovo dello stesso.-----

La concessione del diritto di superficie ha la durata di novantanove anni, a partire dalla data della stipula del presente atto.-----

Allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue ed il Comune di Valdarno diventa proprietario della costruzione senza obbligo di corrispettivo o di indennità.-----

Il corrispettivo da corrispondere al Comune in caso di rinnovo del diritto di superficie sarà uguale a tanti novantanovesimi del costo di acquisizione dall'area e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rivalutati in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi all'ingrosso per il periodo intercorrente dalla data della presente convenzione alla data del rinnovo della stessa,

Valdarno
Amministratore
Comune di Valdarno

quanti saranno gli anni per cui sarà concesso il rinnovo.-----

Art. 9 - Sanzioni.-----

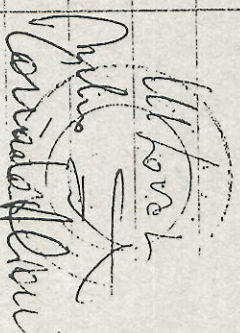
I patti che stabiliscono prezzi di cessione o canoni di locazione superiori a quelli indicati negli articoli 4 e 5 del presente atto sono nulli per la quota eccedente a quanto stabilito. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.-----

Sono nulle tutte le cessioni di alloggi che avvengano prima del rilascio dell'abitabilità degli stessi e la nullità può essere fatta valere dagli stessi soggetti indicati al punto precedente.-----

La decadenza della concessione del diritto di superficie può essere applicata nel caso di inosservanza del termine di richiesta della concessione edilizia o di quello dell'inizio dei lavori.-----

La revoca della concessione può essere applicata nel caso di inosservanza del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, e nel caso di utilizzazione degli edifici per scopi non residenziali.-----

La decadenza o la revoca della concessione

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The signature appears to be 'M. L. ...'. The stamp contains some illegible text, possibly a date or official title.

comportano la restituzione all'assegnatario, dedotte le spese, del corrispettivo pagato per la cessione del diritto di superficie. Per eventuali costruzioni realizzate o in corso di realizzazione sul terreno stesso, viene pagato un corrispettivo nei limiti della minore somma tra l'importo della spesa sostenuta ed il valore delle opere come valutate all'art. 4.-----

Nessun onere, in ogni caso, è rimborsato per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.-----
Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della Legge n. 1150 del 1942 e dagli articoli 8, ultimo comma, 15 e 17 della Legge n. 10 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni.-----

Art. 10 - Norme transitorie sul trasferimento degli alloggi.-----

Negli atti di trasferimento degli alloggi è fatto obbligo al venditore di inserire opportune clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il vigente disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno del P.E.E.P., e la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con quanto in essi stabilito. E' fatto, inoltre, obbligo al

lit. 10 art. 10

[Handwritten signature]
Conservatore

venditore di comunicare al Comune, tramite lettera raccomandata, l'intenzione di cedere l'alloggio almeno 40 giorni prima della stipula del rogito notarile. La comunicazione deve riportare le generalità dell'acquirente. Gli atti di trasferimento compiuti in contrasto con quanto previsto in questo articolo sono nulli.-----
Il Comune, entro 30 giorni dall'avviso di trasferimento, ha facoltà di richiedere tutta la documentazione che ritenesse necessaria a comprovare il possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno del P.E.E.P.. Tutta la documentazione deve essere consegnata entro trenta giorni dalla richiesta del Comune e deve dimostrare il possesso dei requisiti sopra citati, da parte dell'acquirente, al momento del rogito notarile.
Qualora l'acquirente risulti sprovvisto di tali requisiti, il Comune entro novanta giorni dalla data di consegna della documentazione richiesta, ha facoltà di chiedere la risoluzione del contratto.---
Le norme sopra descritte si intendono applicabili per i primi quindici anni dalla data di abitabilità dell'alloggio.-----

Art. 11 - Foro competente.-----

Ulrico
Amelio
Convenuto



Le controversie che dovessero insorgere dall'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di esclusiva competenza del Foro di Vicenza.-----

Art. 12 - Spese.-----
Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario che richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali in materia di edilizia popolare, ed in particolare quelle di cui all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.-----

Art. 13 - Ipoteca legale.-----
Il Comune, a mezzo del proprio rappresentante, rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, anche in ordine al reimpiego del corrispettivo.-----

Art. 14 - Richiami alla normativa vigente.-----
Per quanto non espressamente richiamato nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed in particolare alle leggi 14 aprile 1962, n. 167; 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457, e loro successive modifiche ed integrazioni, nonché al disciplinare per

M. Foresti
Amministratore Delegato
Consiglio d'Amministrazione

L'assegnazione di aree all'interno del P.E.E.P.,
come approvato con le deliberazioni consiliari
citate in premessa.-----

Art. 15 - Certificato di destinazione urbanistica.-

Il Comune concedente, a mezzo del suo
rappresentante, dichiara e garantisce, ai sensi e
per gli effetti della legge 28 febbraio 1985, n.
47, la piena regolarità dell'area concessa in
diritto di superficie sotto il profilo delle norme
urbanistiche ed edilizie, giusta certificato
rilasciato dal Comune di Valdagno il 31 gennaio
1995, che si allega al presente atto, sotto la
lettera I), dichiarando, inoltre, che,
successivamente alla data del rilascio del detto
certificato, non sono intervenute modificazioni
degli strumenti urbanistici della zona, ed
esonero me, segretario rogante, da
responsabilità personale al riguardo.-----

Art. 16 - Dichiarazione IN.V.IM.-----

La parte concedente, su mia richiesta, ha
presentato la dichiarazione INVIM.-----

E richiesto lo segretario ho ricevuto quest'atto ed
ho dello stesso data lettura ai costituiti che,
approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con
me segretario che omisi la lettura degli allegati

