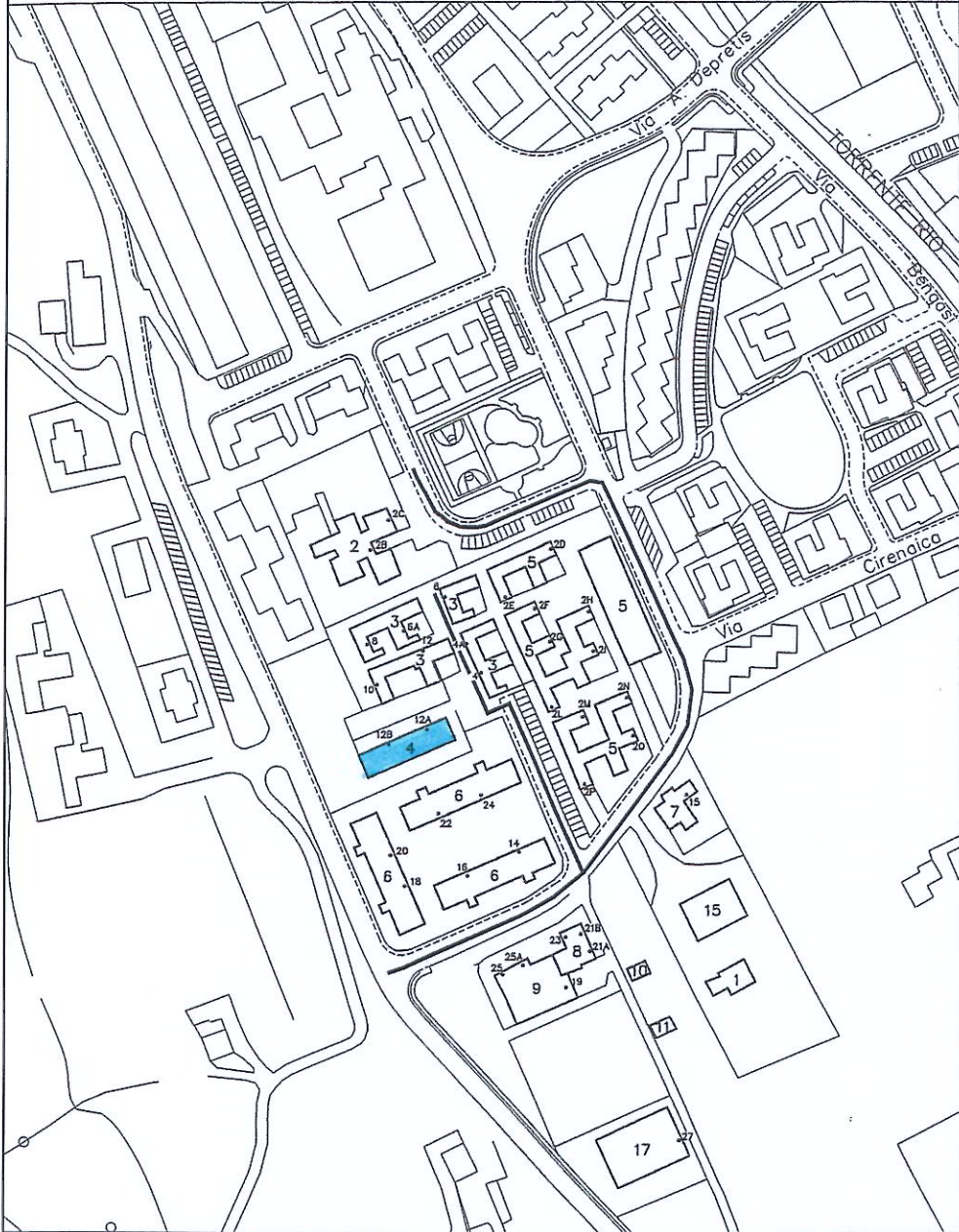
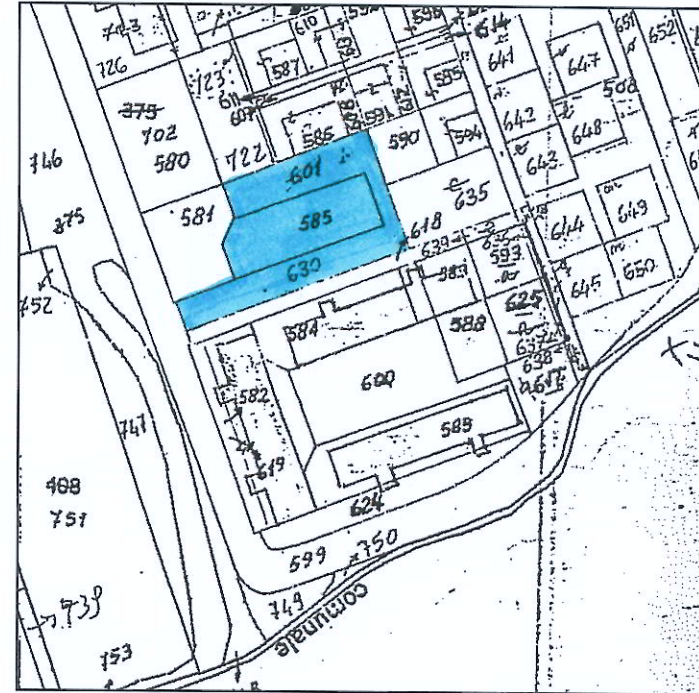


Località : Via Tripoli - 396 -

scala 1:2.000



VALDAGNO – FOGLIO 3



PEEP BELFIORE
DIRITTO DI SUPERFICIE 99

OGGETTO	12 ALLOGGI IN LINEA IN VIA TRIPOLI
DITTA	COOPERATIVA EDILIZIA RIO

CONVENZIONE

DATA	07/06/1984
REP.	84776
UFF. ROGANTE	NOTAIO LUPI EUGENIO - VALDAGNO
POSSIBILITÀ RINNOVO	SI
INDENNITÀ A SCADENZA	NO

VINCOLI

DURATA	15 ANNI DA RILASCIO ABITABILITÀ
SCADENZA	

(5)

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentottantaquattro, il giorno sette del mese di giugno;

In Valdagno, in un locale del Municipio;
avanti a me dottor Eugenio Lupi, notaio in Valdagno, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, non assistito da testi, avendovi i comparenti, tra loro d'accordo e col mio consenso, rinunciato, sono presenti i Sigg.
Bressan prof. Gaetano nato a Valdagno il 19 giugno 1940 ed ivi residente, che interviene al presente atto nella sua veste di sindaco in carica del Comune di Valdagno, n. C.F. 00404250243, a ciò autorizzato con delibera del Consiglio Comunale di Valdagno in data 30 marzo 1984 n. 50 di reg. n. 4942 di prot., che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Cielo Sergio nato a Valdagno il 31 luglio 1939 residente in

Valdagno, che interviene al presente atto nella sua veste di

Presidente in carica del Consiglio di Amministrazione della società cooperativa a responsabilità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA RIO Società a responsabilità limitata" con sede in Valdagno Via Bellini n. 6, n. C.F. 00509340246, autorizzato al

presente atto con verbale del Consiglio di Amministrazione

Registrato a Valdagno

il 8-6-1984

di N. 799

con L. 300

di cui L. 2

per tassa ipot e

per I.M.V.M.

Il Procuratore F.fo

Di Pace



della società cooperativa in data 4 maggio 1984
che per estratto autentico al n. 84775 di mio rep. in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "B";
i comparenti, nelle rispettive qualità, della cui identità personale io notaio sono certo, in virtù del presente atto, vengono quanto segue:

Premesso che:

- il Comune di Valdarno è fornito di un piano di zona, formato ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167, adottato con delibera consiliare n. 12 del 31 marzo 1967, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 141/27 del 19 gennaio 1970, nonché del relativo programma di utilizzazione adottato con delibera consiliare n. 137 del 28 dicembre 1971 ricevuta dalla Regione Veneto, Sez. di Controllo di Vicenza il 9 ottobre 1972, al n. 38265;

- la Cooperativa Edilizia Rio s.r.l., nella persona del suo Presidente Sig. Cielo Sergio, ha partecipato al bando di concorso, indetto in data 31 maggio 1982, per l'assegnazione in diritto di superficie di area in zona P.E.E.P. di Località Belfiore, collocandosi utilmente nella graduatoria approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 8 dell'11 febbraio 1983;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 29 maggio 1981, è stato approvato il disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno del P.E.E.P., modificato ed integrato

con delibera consiliare n. 90 del 14 luglio 1983;
con deliberazione di G.M. n. 481 del 31 maggio 1983, ratificata con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 18 giugno 1983 è stato determinato il prezzo unitario di cessione in proprietà o in diritto di superficie di aree da destinarsi alla residenza, all'artigianato ed alle attività terziarie, aree edificabili ricadenti nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167;
- per la realizzazione dell'intervento sull'area oggetto della presente convenzione la Cooperativa Edilizia Rio s.r.l. dichiara di assumere tutti gli impegni prescrizioni ed obblighi contenuti nel disciplinare succitato e quelle risultanti dalle vigenti disposizioni, in particolare quelle contenute nell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.
Tutto ciò premesso e descritto è da valersi come parte integrante e sostanziale del presente atto; le parti, come sopra specificate:

CONVENGONO E STIPULANO

Art. 1 - Concessione del diritto di superficie

Il Comune di Valdagno, ai sensi del 4° comma dell'art.

(1)

35 Legge 22 ottobre 1971 n. 865, si impegna di concedere alle condizioni, termini e modalità concordate con il presente atto, il diritto di superficie sull'area come di seguito censita, alla Cooperativa Edilizia Rio s.r.l. con sede in Valdagno

Via Bellini n. 6 che accetta:



Comune censuario di Valdarno, Sez. A, Fig. 3°, Mapp. n. 630 ex
601/b di mq. 956 e Mapp. n. 585 di mq. 618 per una superficie
complessiva di mq. 1.574.

La descrizione indicativa dei predetti immobili risulta dal ti-
po di frazionamento allegato n. 40/1984 a firma arch. Crestani
Marcello che si allega al presente atto sotto la lettera "C"

Art. 2 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifi-
ci da realizzare

Il diritto di superficie è costituito per la costru-
zione di circa ⁽³⁾ n. 12 alloggi residenziali ed i relativi servi-
zi, ubicati nell'ala sinistra del blocco n. 4 individuato nel
piano di utilizzazione adottato con deliberazione del Consiglio
Comunale n. 137 del 28 dicembre 1971 (piano arch. Gambirasio),
aventi le seguenti caratteristiche:

. tipologia in linea;
. volume edificabile mc. 4.650.
Quella parte di area che rimarrà scoperta dovrà essere siste-
mata e mantenuta in stato decoroso a cura e spese della Coope-
rativa e soggetta non soltanto ad uso e servizio degli edifici
ma altresì, a servitù di pubblico passaggio.

Art. 3 - Corrispettivo della concessione

Il corrispettivo per la concessione del diritto di
superficie viene determinato in L. 74.400.000 (settantaquattro
milioniquattrocentomila), pari a L. 16.000/mc. edificabile per
complessivi mc. 4.650, comprensivo del costo dell'area e dei





costi di urbanizzazione, così come stabilito nella delibera di G.M. n. 481 del 31 maggio 1983, ratificata con deliberazione di C.C. n. 80 del 18 giugno 1983.

Detta somma è già stata versata dalla società acquirente al Comune di Valdarno, il quale a mezzo del suo rappresentante rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Il pagamento totale del prezzo di cessione permette l'effettiva immissione in possesso dell'area da parte della Cooperativa assegnataria.

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

I lotti concessi in diritto di superficie non possono essere ceduti a terzi, salvo apposita autorizzazione del C.C., prima dell'ottenimento dell'abitabilità degli alloggi previsti dal programma costruttivo. Gli alloggi costruiti su

Federa

tale area dovranno essere ceduti per i primi 15 anni, dalla data di rilascio dell'abitabilità, solo a soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del disciplinare per la

X

assegnazione di aree all'interno del P.E.F.P. citato in premessa.

X

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

Il prezzo di cessione degli alloggi per questi primi 15 anni dalla data di rilascio dell'abitabilità sarà dato dalla seguente formula:

X

fonte formula:



Pc = (V + VI) x K x Y x I
dove

V = Valore di acquisto del diritto di superficie e del costo delle opere di urbanizzazione, rivalutato.

VI = Costo di costruzione valutato secondo le modalità della tabella A allegata al disciplinare succitato.

K = Coefficiente riduttivo del valore dell'immobile in rapporto agli anni residui di godimento e dedotto dalla tabella B allegata al vigente disciplinare.

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.

⇒ X

Dopo 15 anni l'alloggio costruito in diritto di superficie potrà essere ceduto a chiunque a prezzo di libero mercato senza che nessun onere venga versato al Comune.

Gli alloggi da assegnare ai soci della cooperativa, inclusa nella prima lista dei richiedenti, potranno essere assegnati anche in totale deroga a quanto disposto dal presente articolo.

Art. 5 - Modalità di locazione degli alloggi

I canoni di locazione degli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie non potranno essere superiori a quanto stabilito dalla Legge n. 392 del 27 luglio 1978

e successive modifiche ed integrazioni, gli stessi canoni saranno 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 - Termine di inizio e di ultimazione degli edifici - modalità di esecuzione

La concessione ad edificare dovrà essere richiesta entro il termine di 120 gg. dalla firma dell'atto di concessione del diritto di superficie e della relativa convenzione.

Il termine di inizio e di fine lavori è quello previsto dalle vigenti norme urbanistiche.

Tale termine potrà essere prorogato a richiesta del concessionario qualora ricorrano imprevedibili cause di forza maggiore o qualora si verificchino le situazioni previste ai commi 4 e 5 dell'art. 4 della Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Dovranno essere realizzati esclusivamente edifici aventi destinazione d'uso prevista dal piano di utilizzazione, i quali, sotto l'aspetto tipologico e del grado di finitura possano almeno rispettare le prescrizioni del capitolato di appalto in uso presso l'I.A.C.P. di Vicenza, per quanto lo stesso non sia in contrasto con il presente atto, e con il disciplinare per la



assegnazione di aree all'interno del P.E.F.P. adottato da questo Comune.

Art. 7 - Controllo sulle opere

Il Comune ha facoltà di controllo sull'esecuzione degli edifici mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti uffici comunali e per accertare la rispondenza degli stessi e quanto descritto dall'art. 12 punto 3 del disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno del P.E.F.P..

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

La concessione del diritto di superficie ha durata di 99 anni.

Allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventa proprietario della concessione 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 novantesimi del costo di acquisizione dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutati in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi all'ingrosso per il periodo intercorrente dalla data della prima convenzione alla data del rinnovo della stessa; 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 nei precedenti articoli 4 - 5 sono nulli per la quota eccedente a quanto stabilito. Detta nullità può esser fatta valere dal Comune o da chiunque altro ne abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Saranno nulle tutte le cessioni di alloggi che avverranno prima del rilascio dell'abitabilità degli stessi e la nullità potrà essere fatta valere dagli stessi soggetti indicati ai punti precedenti.

La decadenza della concessione del diritto di superficie potrà essere applicata nel caso di inosservanza del termine di richiesta della concessione edilizia o di quello dell'inizio dei lavori. *richiedo concessione* *19.7.85*

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 comportano la restituzione all'assegnatario, dedotte le spese, del corrispettivo pagato per la concessione del diritto di superficie.

Per eventuali costruzioni realizzate o in corso di realizzazione sul terreno stesso, sarà pagato un corrispettivo nei limiti della minor somma tra l'importo della spesa sostenuta ed il valore delle opere come valutate all'articolo 4.

Nessun onere in ogni caso verrà rimborsato per gli oneri di



Carlo Sugi

19.7.85

19.7.88



urbanizzazione primaria e secondaria.

La trasformazione da cooperativa di abitazione a proprietà indivisa in cooperativa di abitazione a proprietà divisa, prima del termine di 20 anni dalla data di rilascio di abitabilità dell'alloggio, comporta una penale pari a L. 50.000 per metro cubo edificato. Tale penale è valutata alla data del 31 dicembre 1980 e da aggiornarsi semestralmente sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, pubblicata dall'ISTAT.

Restano ferme le sanzioni previste dall'articolo 31 della Legge 1150/1942 e dall'articolo 8, ultimo comma, e dagli articoli 15 e 17 della Legge n. 10 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

X
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 la presente convenzione ed il disciplinare per l'assegnazione di aree all'interno del P.E.F.P. e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con quanto in essi stabilito. E' fatto inoltre obbligo al venditore di comunicare al Comune, tramite lettera racc., l'intenzione di cedere l'alloggio, almeno 40 gg. dalla data del rogito notarile. La comunicazione dovrà riportare gli estremi del rogito e le generalità dell'acquirente. Gli atti di trasferi-

mento compiuti in contrasto con quanto previsto in questo articolo sono nulli.

Il Comune, entro 30 gg. 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.F.P.. Tutta la documentazione dovrà essere consegnata entro 30 gg. dalla richiesta del Comune e dovrà 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 90 gg. dalla data di consegna della documentazione richiesta, ha facoltà di chiedere la risoluzione del contratto.

Le norme sopradescritte si intendono applicabili per i primi 15 anni dalla data di abitabilità dell'alloggio.

Art. 11 - Foro competente

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

Art. 12 - Adeguamento delle clausole

Le parti si riservano di adeguare, in comune accordo, le clausole della presente convenzione e quelle contenute nel disciplinare per assegnazione aree, in base a successive norme di legge che prevedono modifiche migliorative della vigente normativa, previa approvazione del Consiglio Comunale.



Art. 13 - Spese

Le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del concessionario, che richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali in materia di edilizia popolare, di cui al D.P.R. n. 601/1973, nonché, le agevolazioni previste dall'art. 20 della Legge n. 10/1977.

Art. 14 - Ipoteca legale

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo anche in ordine al reimpiego del corrispettivo.

Art. 15 - 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 18 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 l'assegnazione di aree all'interna del P.E.E.P.; approvato con deliberazione consiliare n. 90 del 29 maggio 1981, integrato e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del

14 Luglio 1983.

(4)

Art. 16 - Vincoli

(4)

La presente convenzione vincola fin da oggi la Cooperativa, mentre l'Amministrazione Comunale dopo le superiori approvazioni.

(1) a pag. 3 rigo 21 si cancelli" si impegna di concedere

per dire "concede"

(2) a pag. 4 rigo 4 si cancelli la parola "indicativa"

(3) a pag. 4 rigo 10 si cancelli "circa"

(4) a pag. 12 rig. 21-22-23-24 si cancellino le parole e numero intsrlineati "Art. 16 Vincoli - La presente

convenzione vincola fin da oggi la Cooperativa, mentre

l'Amministrazione Comunale dopo le superiori approvazioni".

(5) a pag. 1 rigo 2 si cancelli "COMPRAVENDITA"

per dire " CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE"

Sono cinque postille con ventisette parole e numero tolti.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale con gli allegati, ho dato lettura ai comparenti, che a mia richiesta, lo hanno approvato.

Consta di quattro fogli, dattiloscritti parte da me notaio e parte da persona di mia fiducia su facciate dodici e parte di questa tredicesima.

gabriele hanna

piero torchi

[Handwritten signature]

