



## COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE ATTO N. 256

SEDUTA DEL 13.11.2002 ore 14.30

**Oggetto:** E.R.P. - Coop Di Vittorio - Cessione del diritto di superficie e Convenzione edilizia per il recupero dell'edificio di Via Milano denominato "Ex-Onmi" ai fini della realizzazione di alloggi con Servizi per Anziani.

		PRESENTE	ASSENTE
GROLI	ADRIANO	X	
CAVALLI	MASSIMO	X	
CUPOLA	VITTORIO		X
GATTI	ALESSANDRO	X	
MECARELLI	PAOLA	X	
BONATTI	MAURIZIA	X	
URBINI	STEFANO	X	

Presiede il Sindaco dott. Adriano Grolli;  
ed assiste il Segretario Generale dott. Giorgio Lovili.

\*\*\*\*\*

copia agli uffici

Tecn. - Rag. - Segr - Cnt - Vse.  
Il \_\_\_\_\_ con allegati.

**E.R.P. - COOP DI VITTORIO -  
CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE  
EDILIZIA PER IL RECUPERO DELL'EDIFICIO DI VIA  
MILANO DENOMINATO "EX-ONMI" AI FINI DELLA  
REALIZZAZIONE DI ALLOGGI CON SERVIZI PER ANZIANI**

(LC - GC 254)

**LA GIUNTA COMUNALE**

premessi:

- che con delibera del Consiglio comunale n. 109 del 6.12.1999 vennero individuati n. 3 programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.) tra i quali quello denominato "La città ritrovata" con tra l'altro, la proposta di ristrutturazione e recupero del fabbricato denominato "EX - ONMI" da destinare ad edilizia residenziale pubblica per anziani;
- che a seguito del ridotto finanziamento regionale (delibera Consiglio regionale n. 88 dell'8.11.2000), l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto realizzabile tale intervento;
- che con delibera del Consiglio regionale n. 134 del 21.12.2000 venne emanato un bando per la promozione di programmi innovativi di edilizia abitativa;
- che le domande dei soggetti attuatori, per partecipare al concorso, dovevano essere presentate entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR della citata delibera regionale 134/2000;
- che con nota del 29.1.2001 prot. UTC n. 112 il Dirigente redigeva stima relativa all'immobile denominato "Ex-Onmi";
- che con delibera del Consiglio comunale n. 16 del 30.1.2001 "TUEL 267/2000 art. 172 - aree da destinare alla residenza e alle attività produttive" veniva deliberato il valore dell'immobile e la destinazione dello stesso (alloggi in locazione e/o godimento permanente per anziani o disabili, in diritto di superficie per non più di anni 50, secondo le indicazioni della delibera di Consiglio regionale n. 134 del 21.12.2000 pubblicata sul BUR n. 4 del 10.1.2001)
- che con delibera della G.C. n. 49 del 20.2.2001 veniva disposta la cessione a trattativa privata dell'immobile citato previo esperimento di gara informale;
- che in data 26.2.2001 prot. 4616 veniva inviata comunicazione con raccomandata A/R alle ditte individuate con la sopra citata delibera;
- che la gara, esposta il 7.3.2001, è andata deserta per mancanza di offerte come risulta da apposito verbale;
- che in data 9.3.2001 prot. 5457 la Coop. Di Vittorio si "impegnava ad assicurare, in collaborazione con il Comune e la rete di servizi esistenti, i servizi minimi di base e la

*disponibilità dei servizi aggiuntivi di cui alla delibera 270/2000 punto 6, attraverso la Cooperativa sociale AIRONE e a predisporre la carta dei servizi in cui tali servizi saranno esplicitati”;*

- che l'Amministrazione comunale con lettera del 9.3.2001 prot. si impegnava a mettere a disposizione la proprietà superficaria nell'immobile posto in Via Milano, di proprietà comunale, per la durata di anni 50 ed altre condizioni, alla Coop. G. Di Vittorio di Fidenza prendendo atto dell'impegno della Cooperativa G. Di Vittorio in data 9.3.2001 prot. 5457 citato nel precedente punto;
- che con delibera del Consiglio regionale 26.9.2001, n. 251 venne assegnato alla Cooperativa Giuseppe Di Vittorio il finanziamento di lire 994.000.000 pari a € 513.358,16 oltre all'integrazione del finanziamento stesso di lire 200.000.000 pari a € 103.291,38 per 11 alloggi per anziani;
- che con delibera del Consiglio comunale n. 18 del 27.2.2002 "TUEL 267/2000 art. 172 - aree da destinare alla residenza e alle attività produttive" veniva confermato quanto stabilito con precedente atto consiliare n. 16 del 30.1.2001;
- che in data 4.3.2002 prot. 5177 è pervenuto parere della Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali dell'Emilia Romagna;
- che in data 27.4.2002 al n. 87/2002 è stata presentata richiesta di concessione edilizia per recupero edilizio del fabbricato denominato "Ex -ONMI" per n. 10 alloggi;

Dato atto che il soggetto attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale per la locazione permanente o per l'assegnazione in godimento per n.10 alloggi, deve convenzionarsi ai sensi della vigente normativa al fine di definire i canoni di locazione concordati con il Comune;

Dato atto altresì che la Giunta comunale ha disposto di impegnarsi a supportare la Coop. Di Vittorio nella gestione di alcuni servizi minimi di base di natura socio-assistenziale previsti dal p. 6 della delibera Giunta regionale n. 270 del 22.2.2000 come da atto di indirizzo n.... assunto il ..... A tale proposito sarà predisposta la carta dei servizi previste dalla stessa delibera regionale;

Vista la delibera G.R. n. 270 del 22.2.2000;

Vista la delibera G.R. n. 2161 del 28.11.2000;

Vista la delibera C.R. n. 133 del 21.12.2000;

Vista la delibera C.R. n. 134 del 21.12.2000;

Vista la delibera C.R. n. 251 del 26.9.2001;

Vista la delibera G.R. n. 2884 del 17.12.2001;

Vista la delibera C.R. n. 326 del 12.2.2002;

Visti i pareri, che qui di seguito vengono riportati, espressi ai sensi dell'art.49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con decreto legislativo 18.08.2000 n.267;

- favorevole in ordine di regolarità tecnico-amministrativa in data;
- Il responsabile del servizio (arch.Maria Grazia Chiusa) F.to M.G.Chiusa;
- Il Dirigente (ing.Rossano Varazzani) F.to R.Varazzani;
- favorevole in ordine alla regolarità contabile in data 13.11.02;
- Il Responsabile di ragioneria (rag. Morini Maria Luisa) F.to Morini M. Luisa;

- Il Dirigente (dott.ssa Patrizia Onesti) F.to P. Onesti;

Visto il parere favorevole del Segretario Generale in ordine alla legittimità dell'atto;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge dai componenti aventi diritto;

### DELIBERA

1. di concedere alla Cooperativa G. Di Vittorio s.c.r.l. con sede in Fidenza Via Frate Gherardo n. 13, il diritto di superficie dell'immobile posto in Via Milano denominato "Ex-Onmi" identificato al N.C.E.U di Salsomaggiore al Fg.34 mapp. 179 per la durata di anni cinquanta decorrenti dalla sottoscrizione della convenzione alle seguenti condizioni:
  - pagamento di € 105.357,21 oltre all'I.V.A. (se ed in quanto dovuta)
  - sistemazione dell'area antistante il fabbricato per allargamento e miglioramento della viabilità
  - recupero dell'edificio in conformità al parere della Soprintendenza regionale pervenuto in data 4.3.2002 prot. 5177
  - realizzazione dell'intervento edilizio che preveda il recupero di n. 10 alloggi, conforme e nel rispetto delle condizioni previste dalla delibera Consiglio regionale 251 del 26.9.2001 relativa alla concessione del finanziamento a favore degli anziani e con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini stabiliti nella delibera Giunta regionale n. 270 del 22.2.2000 e nella delibera Giunta regionale 2884 del 17.12.2001.
2. di approvare l'allegata convenzione disciplinante la concessione del diritto di superficie nonché gli obblighi di realizzazione dell'intervento;
3. di autorizzare il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale alla sottoscrizione della convenzione sopra citata;
4. di accertare tale introito di totale € 126.428,65 per € 105.357,21 al cap. 3541 (acc.1508) e per € 21.071,44 al cap. 3542 (acc.1509)
5. Con separata votazione espressa dalla maggioranza dei componenti, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del T.U. 18.08.2000 n.267. (Progr. 1225)

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Dott. Adriano Grolli

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to dott. Giorgio Lovilli

.....  
E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Salsomaggiore Terme



IL SEGRETARIO GENERALE  
( Dott. Giorgio Lovilli)

.....  
Il sottoscritto Segretario Generale.

**DISPONE**

che la presente deliberazione:

- Venga affissa a questo **Albo Pretorio** per 15 giorni consecutivi a partire dal **22.11.2002** come prescritto dall'art 124, comma 1, del T.U. 18.08.2000 n. 267.
- Venga ripubblicata ai sensi dell'art. 84 dello Statuto;

*Gi*  
IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Giorgio Lovilli

\*\*\*\*\*  
Il Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il **02.12.2002**
- ◆ - decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, sopra riportata, (art. 134 comma 3, del T.U. del 18.08.2000 n. 267);
- che con **separata votazione espressa dalla maggioranza dei componenti aventi diritto** la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 18.08.2000 n. 267
- che la presente deliberazione è stata ripubblicata dal per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale  
(Dott. Giorgio Lovilli)

255

13-11-02



## COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME

UFFICIO TECNICO

*Servizio Assetto del Territorio*

\*\*\*

### CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE EDILIZIA PER IL RECUPERO DELL'EDIFICIO DI VIA MILANO DENOMINATO "EX-ONMI" AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI CON SERVIZI PER ANZIANI\*

(Delibera del Consiglio regionale 12 febbraio 2002, n. 326)

Repubblica Italiana

Questo giorno ..... del mese di ..... dell'anno .....  
(.././.....), in Salsomaggiore Terme, nella sede comunale, innanzi a me, dott....., sono comparsi:

- 1) dott. ing. Rossano Varazzani, nato a Villanovazzo (RE) il 24/11/1954, domiciliato per la funzione presso la sede municipale, che interviene nel presente atto in qualità di Ingegnere capo dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale ed agisce ai sensi del combinato disposto dell'art. 69, terzo comma, lett. b) dello Statuto comunale e dell'art. 71, commi primo e seguenti del Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione consiliare n° 62 del 18/6/1992, in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta;
- 2) Savi Franco nato a Noceto (PR) il 12 maggio 1943, che interviene nel presente atto nella sua qualità di presidente e legale rappresentante della Cooperativa a proprietà indivisa Giuseppe di Vittorio (CF 82000850345), con sede in Fidenza (PR) via Frate Gherardo n. 13, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della stessa società del \_\_\_\_\_, allegata in copia autentica a questo atto sub "\_\_\_\_\_".

compattenti della cui identità personale, qualità e capacità a contrarre sono certo, i quali, senza l'assistenza di testimoni, cui rinunciano espressamente tra loro di accordo e con il mio consenso, con questo atto,  
premesse:

- che con delibera del Consiglio comunale n. 109 del 6.12.1999 vennero individuati n. 3 programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.) tra i quali quello denominato "La città ritrovata" con tra l'altro, la proposta di ristrutturazione e recupero del fabbricato denominato "EX - ONMI" da destinare ad edilizia residenziale pubblica per anziani;
- che a seguito del ridotto finanziamento regionale (delibera Consiglio regionale n. 88 dell'8.11.2000), l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto realizzabile tale intervento;
- che con delibera del Consiglio regionale n. 133 del 21.12.2000 e con successiva delibera della Giunta regionale n. 2884 del 17.12.2001, sono state stabilite le procedure amministrative e finanziarie del programma di edilizia residenziale pubblica 1999/2000;

- che con delibera del Consiglio regionale n. 134 del 21.12.2000 venne emanato un bando per la promozione di programmi innovativi di edilizia abitativa;
- che le domande dei soggetti attuatori, per partecipare al concorso, dovevano essere presentate entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR della citata delibera regionale 134/2000;
- che con nota del 29.1.2001 prot. UTC n. 112 il Dirigente redigeva stima relativa all'immobile denominato "Ex-Onmi";
- che con delibera del Consiglio comunale n. 16 del 30.1.2001 "TUEL 267/2000 art. 172 - aree da destinare alla residenza e alle attività produttive" veniva deliberato il valore dell'immobile e la destinazione dello stesso (alloggi in locazione e/o godimento permanente per anziani o disabili, in diritto di superficie per non più di anni 50, secondo le indicazioni della delibera di Consiglio regionale n. 134 del 21.12.2000 pubblicata sul BUR n. 4 del 10.1.2001);
- che con delibera della G.C. n. 49 del 20.2.2001 veniva disposta la cessione a trattativa privata dell'immobile citato previo esperimento di gara informale;
- che in data 26.2.2001 prot. 4616 veniva inviata comunicazione con raccomandata A/R alle ditte individuate con la sopra citata delibera;
- che la gara, esperita il 7.3.2001, è andata deserta per mancanza di offerte come risulta da apposito verbale;
- che in data 9.3.2001 prot. 5457 la Coop. Di Vittorio si "impegnava ad assicurare, in collaborazione con il Comune e la rete di servizi esistenti, i servizi minimi di base e la disponibilità dei servizi aggiuntivi di cui alla delibera 270/2000 punto 6, attraverso la Cooperativa sociale AIRONE e a predisporre la carta dei servizi in cui tali servizi saranno esplicitati";
- che l'Amministrazione comunale con lettera del 9.3.2001 prot. 5458 si impegnava a mettere a disposizione la proprietà superficaria dell'immobile posto in Via Milano, di proprietà comunale, per la durata di anni 50 ed altre condizioni, alla Coop. G. Di Vittorio di Fidenza prendendo atto dell'impegno della Cooperativa G. Di Vittorio in data 9.3.2001 prot. 5457 citato nel precedente punto;
- che con delibera del Consiglio regionale 26.9.2001, n. 251 venne assegnato alla Cooperativa Giuseppe Di Vittorio il finanziamento di lire 994.000.000 pari a € 513.358,16 oltre all'integrazione del finanziamento stesso di lire 200.000.000 pari a € 103.291,38 per 11 alloggi per anziani;
- che con delibera del Consiglio comunale n. 18 del 27.2.2002 "TUEL 267/2000 art. 172 - aree da destinare alla residenza e alle attività produttive" veniva confermato quanto stabilito con precedente atto consiliare n. 16 del 30.1.2001;
- che in data 4.3.2002 prot. 5177 è pervenuto parere della Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali dell'Emilia Romagna;

- che in data 27.4.2002 al n. 87/2002 è stata presentata richiesta di concessione edilizia per recupero edilizio del fabbricato denominato "Ex - ONMI";
- che il Soggetto attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale per la locazione permanente o per l'assegnazione in godimento, deve convenzionarsi ai sensi della vigente normativa al fine di definire i canoni di locazione concordati con il Comune;
- che in sede progettuale, tenuto conto del parere della Soprintendenza, sono stati previsti n. 10 alloggi;
- che la Giunta comunale ha disposto di impegnarsi a supportare la Coop. Di Vittorio nella gestione di alcuni servizi minimi di base di natura socio-assistenziale previsti dal p. 6 della delibera Giunta regionale n. 270 del 22.2.2000 come da atto di indirizzo n. .... assunto il .....  
A tale proposito sarà predisposta la carta dei servizi previste dalla stessa delibera regionale;
- che per la redazione della presente convenzione si fa riferimento alla seguente documentazione; conservata agli atti dell'ufficio tecnico:  
copia del progetto approvato dal Comune;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### ART. 1

#### CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione;

#### ART. 2

#### OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune di Salsomaggiore Terme concede alla Cooperativa G. Di Vittorio, con sede in Fidenza Via Frate Gherardo n. 13, il diritto di superficie sull'immobile posto in Salsomaggiore Terme Via Milano denominato "Ex-Onmi" identificato al N.C.E.U. Fg. 34 mapp. 179.

Il Comune di Salsomaggiore garantisce la libertà dell'immobile in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare il diritto superficario dell'immobile o che possano in qualsiasi modo limitarne la fruibilità per l'attuazione del programma.

Il diritto di superficie è concesso per la durata di anni 50 (cinquanta) dalla data del presente atto.

L'immobile è concesso in diritto di superficie alla Cooperativa G. Di Vittorio alle seguenti condizioni:

1. pagamento di € 105.357,21 (centocinquemilatrecentocinquasette/21 euro) oltre I.V.A. *se è un'opera di manutenzione*
2. sistemazione dell'area antistante il fabbricato per allargamento e miglioramento della viabilità *durante*
3. recupero dell'edificio in conformità al parere della Soprintendenza regionale pervenuto al Comune in data 4.3.2002 prot. 5177;
4. realizzazione dell'intervento edilizio che preveda il recupero di n. 10 alloggi, conforme e nel rispetto delle condizioni previste dalla delibera Consiglio regionale 251 del 26.9.2001 relativa alla concessione del finanziamento a favore degli anziani e con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli, nella delibera Giunta regionale n. 270 del 22.2.2000 e dalla delibera Giunta regionale 2884 del 17.12.2001.



**ART. 3****CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi previste nel progetto, sul quale la commissione edilizia ha espresso parere favorevole, sono conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, nonché a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi o di regolamenti vigenti in materia ed in particolare alle delibere del Consiglio regionale n. 133 e n. 134 del 21.12.2000, delibera Giunta regionale 270 del 22.2.2000 e dalla delibera Giunta regionale 2884 del 17.12.2001.

**ART. 4****TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di recupero dell'edificio dovranno essere iniziati entro il termine indicato nei provvedimenti deliberativi regionali: Consiglio regionale n. 251/2001, Giunta regionale 2884/2001 e Giunta regionale n. 899/2002.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità della concessione edilizia e precisamente entro trentasei mesi dal loro inizio e comunque entro i termini fissati dalla Regione, comprese le eventuali proroghe che la stessa dovesse concedere.

Il Comune potrà prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione dei lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà dell'operatore, appositamente documentate.

**ART. 5****OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'edificio oggetto dell'intervento è inserito, nel vigente P.R.G., in zona "residenziale", mentre nel P.S.C. adottato ricade in "ambito urbano consolidato - tessuti residenziali, specialistici e misti" e risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie.

Il soggetto attuatore assume a proprio carico gli allacciamenti dell'immobile ristrutturato alle condutture pubbliche esistenti al suo esterno di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica.

Lo stesso soggetto corrisponderà al Comune, il contributo previsto all'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10, determinato a norma della delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione e delle disposizioni vigenti, tenuto conto del tipo di intervento,

In conseguenza del convenzionamento, l'intervento è esente dal contributo al costo di costruzione, a norma dell'art. 7 della legge n. 10/1977 dianzi citata.

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di viabilità nell'area antistante il fabbricato per un importo pari a € 10.329,14 (diecimilatrecentoventinove/14euro) come da disposizione dell'Ufficio tecnico comunale.

**ART. 6****DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL COSTO DEGLI ALLOGGI**

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, così come integrata dalla normativa regionale (delibera Consiglio

regionale 133/2000 e delibera Giunta regionale 2884 del 17.12.2001), al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) € 115.686,35 quale corrispettivo del diritto di superficie sull'immobile e dello sgombrato edificio;
- b) € 873.845,07 quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica, di allacciamento ai pubblici servizi e sistemazione esterna;
- c) € 21.414,14 quale contributo per le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 5 della L.10/77 e realizzazione opere pubbliche;
- d) € 134.278,79 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziati ecc., pari all'11,73 % dei costi di cui alle precedenti lettere a) b) e c).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a € 1.145.224,35

La superficie complessiva (Sc) è definita in 843,60 mq.

#### ART. 7

##### COSTO INIZIALE DEGLI ALLOGGI

Il costo iniziale degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 6 per la superficie complessiva (Sc), è fissato in € 1.357,54 al mq. di Sc.

Detto costo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

La cooperativa in sede di esecuzione dei lavori potrà apportare, in accordo con il Comune, migliorie e adattamenti a condizione che tali migliorie non comportino una maggiorazione superiore al 10% del costo stesso.

#### ART. 8

##### CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA

Il canone annuo di locazione permanente o di godimento permanente di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato in misura percentuale pari al 4,5% del costo iniziale dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 7.

La determinazione del canone viene effettuata, ferma restando la percentuale massima di cui sopra, sulla base del piano finanziario presentato dal soggetto attuatore, che tiene conto anche delle modalità di aggiornamento del canone.

Gli elementi principali del piano finanziario che concorrono alla determinazione del canone sono:

- contributi concessi
- apporto finanziario dell'assegnatario
- l'ammortamento dei capitali investiti (finanziamenti)
- i costi finanziari dei capitali investiti (oneri di finanziamento)
- l'ammortamento tecnico o finanziario (ricostituzione del capitale)
- i costi delle opere di manutenzione straordinaria
- i costi generali (di amministrazione, gestione, assicurazione, imposte, tasse, ecc)
- le modalità di aggiornamento del canone

Il Soggetto attuatore può comunque patuire canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dai commi precedenti.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo dell'I.V.A., delle spese condominiali e delle spese di gestione per i servizi minimi di base previsti dalla deliberazione n. 270/2000.

Le variazioni dei canoni ed i parametri utilizzati devono essere comunicati a ciascun assegnatario/locatario prima della scadenza del pagamento del nuovo importo.

#### ART. 9

##### VINCOLI E REQUISITI SOGGETTIVI

La durata del vincolo di destinazione alla locazione o al godimento è permanente per la durata della concessione del diritto di superficie.

In applicazione dell'art. 14 della L.R. n. 24 dell'8.8.2001, il Soggetto attuatore si impegna, in caso di cessazione o cambiamento di attività, a devolvere, a titolo gratuito, l'edificio al Comune, con le eventuali esclusioni previste dal citato art. 14.

Il Comune non concede la possibilità di cessione in diritto di superficie dell'immobile.

I requisiti soggettivi degli assegnatari sono quelli stabiliti dalla DGR n. 270 del 22.2.2000 e dalla delibera G.R. 2884 del 17.12.2001.

L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare; eventuali deroghe devono essere espressamente previste dal contratto di locazione ed autorizzate dal Comune o in caso di Cooperative a proprietà indivisa dal Consiglio di Amministrazione delle stesse.

In caso di morte del locatario il contratto si trasferisce al coniuge e agli altri componenti con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia di locazione ad uso abitativo.

In caso di morte dell'assegnatario si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 della legge 179/92.

La Cooperativa è tenuta a verificare la permanenza del requisito dell'impossidenza di altre abitazioni in capo all'assegnatario, salvo le deroghe previste dalla normativa regionale.

L'assegnatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve presentare alla cooperativa idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di certificazione di atto notorietà per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione l'attuatore o la cooperativa procederà autonomamente ad effettuare la verifica, addebitandone il costo all'assegnatario o al locatario.

La perdita del requisito comporta per il locatario la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del codice civile e per l'assegnatario la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione dell'eventuale contratto, con obbligo dell'assegnatario a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione al rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

La durata iniziale del contratto di locazione non può essere inferiore ad anni otto; trascorso tale periodo il contratto è rinnovato in base a quanto previsto dalla normativa vigente a condizione che:

- a) il locatario risulti essere in possesso, alla data del rinnovo, dei requisiti soggettivi a quel momento vigenti;
- b) non risulti essere moroso o inadempiente.

Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Per le cooperative a proprietà indivisa si applica la normativa prevista dallo Statuto e dai Regolamenti. In particolare il regolamento dovrà fra l'altro, disciplinare i casi di successione per decesso dell'assegnatario al fine di mantenere la finalità di destinazione degli alloggi in favore delle particolari categorie sociali indicate nelle sopra richiamate delibere regionali.

#### ART. 10

##### LIMITI DEI POTERI DI DISPOSIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA, DURATA DELLA CONVENZIONE

Senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente non è consentita la vendita né totale né parziale del diritto di superficie e l'alienazione di immobili anche se parzialmente recuperati.

L'immobile oggetto della presente convenzione potrà essere ipotecato solo a garanzia di mutui o finanziamenti contratti per ottenere le risorse necessarie al suo recupero e alla manutenzione straordinaria. Dovrà essere rispettato in ogni caso quanto previsto dal successivo 8° comma.

Sugli immobili oggetto di proprietà superficaria non è consentita la costituzione di diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos.

E' del pari esclusa la possibilità anche per i conduttori assegnatari/locatari di darli in comodato od in sublocazione.

Non è consentito utilizzare le unità immobiliari per usi diversi da quelli abitativi o ad usi diversi da quelli previsti dalla presente convenzione e dalla specifica finalità per il quale è stato ammesso a finanziamento pubblico.

Gli assegnatari/locatari sono tenuti ad occupare gli alloggi e ad assumere la residenza negli stessi entro i termini stabiliti dalla normativa regionale.

La convenzione vincola il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto delle obbligazioni con essa assunte per la durata di 50 anni decorrenti dalla data del presente atto.

Alla data di scadenza non potranno essere in vigore contratti di locazione o assegnazioni.

Alla scadenza l'immobile dovrà essere restituito al Comune libero da ogni cosa, contratti, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la piena e libera proprietà.

Il Comune non rimborserà alcun indennizzo, neppure per le opere di manutenzione realizzate nel corso della convenzione.

#### ART. 11

##### CONTROLLO E SANZIONI

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto attuatore questi dovrà restituire il contributo concesso dalla Regione, citato in premessa, così ricalcolato:

- contributo concesso maggiorato degli interessi legali dal momento dell'erogazione alla risoluzione;
- maggiorazione per penale pari al 50 % della somma calcolata al punto precedente.

La somma degli importi sopra determinati va rapportata proporzionalmente al numero di anni di destinazione alla locazione permanente rispetto al periodo di riferimento valutato in sessanta anni.

L'importo delle somme recuperate sarà comunicato alla Regione; questo resterà nella disponibilità del Comune con vincolo di destinazione ad interventi nel settore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il Comune relazionerà annualmente in merito all'attività di recupero e all'utilizzo dei recuperi stessi.

Il contributo previsto dall'art.3 della legge 28/1/1977, n. 10, sarà dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, maggiorato del 50%, relativamente alla quota di cui all'art. 6 della L.10/77 a titolo di penale oltre agli interessi legali.

Nel successivo articolo 12 vengono definiti i casi per i quali si prevede la decadenza della convenzione e nell'art. 13 le sanzioni pecuniarie previste per inadempienza.

#### ART. 12

#### SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE. DECADENZA DELLA CONCESSIONE. PROCEDURE PER LA PRONUNCIA DI DECADENZA.

Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie con corrispondente, nei seguenti casi:

- a. trasferimento totale o parziale del diritto di superficie nonché di alloggi parzialmente costruiti;
- b. assegnazione in godimento o in locazione di tutti o parte degli alloggi costruiti se effettuata a favore di soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 9. L'accertamento dei requisiti soggettivi deve essere effettuato dal Consiglio di Amministrazione della cooperativa concessionaria secondo le modalità e osservando le procedure stabilite dalla Regione Emilia Romagna con le deliberazioni del Consiglio regionale 133/2000 e della Giunta regionale 2884/2001;
- c. inosservanza grave dei criteri fissati per la determinazione e revisione periodica del canone di locazione;
- d. inadempimento da parte del concessionario o suoi aventi causa degli obblighi contratti con l'istituto mutuante in ordine ai mutui stipulati per l'acquisto e il recupero dell'immobile oggetto della presente convenzione ovvero per gli interventi di manutenzione straordinaria;

e. inosservanza grave degli elementi progettuali con alterazioni, senza la prescritta concessione edilizia, delle caratteristiche volumetriche degli edifici, e delle caratteristiche volumetriche, dimensionali e costruttive delle relative opere di urbanizzazione;

f. inosservanza da parte del concessionario del termine di inizio ed ultimazione lavori per la costruzione degli alloggi nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero del nuovo termine concesso dall'Amministrazione comunale;

g. inosservanza del divieto di accendere ipoteche sul diritto di superficie se non a garanzia di mutui o finanziamenti per acquisire le risorse necessarie a provvedere al recupero ovvero alla manutenzione straordinaria degli edifici.

La pronuncia di decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il concessionario può presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere, nella seconda ipotesi, all'adempimento.

In caso di decadenza il Comune concedente tratterà a titolo di penale il 50% del corrispettivo della concessione del diritto di superficie indicato all'art. 6.

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Comune concedente, a norma dell'art. 37 della legge 865/71, subentrerà in tutte le obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario verso l'istituto di credito mutuante restando tenuto a soddisfare tutte le ragioni di credito di detto istituto con iscrizione a bilancio delle spese inerenti ai pagamenti relativi, salvo diverse ed inderogabili disposizioni di legge in materia di assunzione di mutui da parte dei Comuni.

Qualora per effetto della pronuncia di decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, insorgesse per il Comune, ai sensi dell'art. 37 legge 865/71, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui contratti dal concessionario, il corrispettivo residuo di cui al comma 3 del presente articolo, verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni.

Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da altri oneri di natura reale. La detrazione sarà correlata al peso dell'onere.

#### ART. 13

#### SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE, SANZIONI DIVERSE DALLA DECADENZA. SANZIONI PECUNIARIE.

L'amministrazione comunale si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione in tutti i casi in cui il concessionario obbligato al pagamento della penale non vi provveda nei termini prescritti.

E' previsto a carico del concessionario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi a motivato giudizio del Comune concedente fra lo 0,25 e il 5% del costo complessivo di costruzione determinato, tenuto conto della data in cui viene contestata l'inosservanza, in conformità ai criteri di cui all'art. 6, 7 e in tutti i casi di:

a. inosservanza non grave determinata in conformità al criterio di cui all'art. 12 comma 1° lett. c) ed e):

- b. inosservanza degli obblighi stabiliti nella presente convenzione e non espressamente assistiti dalla sanzione della decadenza della concessione;
- c. inosservanza del divieto di procedere alla assegnazione o locazione degli alloggi prima dell'acquisizione del certificato di abitabilità;
- d. inosservanza dell'obbligo di utilizzare gli alloggi per soli usi abitativi;
- e. inosservanza non grave e non ripetuta dei criteri fissati per la determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione;
- f. inosservanza dell'obbligo di rispettare la finalità di destinazione degli alloggi per le particolari categorie sociali indicate dalle norme vigenti;

**ART. 14****TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modificazioni sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del Soggetto attuatore.

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione di questa convenzione sono ad esclusivo carico del Concessionario.

**ART. 15****REGOLAZIONE DI RAPPORTI PATRIMONIALI**

Si da atto che la Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa "Giuseppe Di Vittorio" S.c.r.l. ha versato l'importo relativo alla concessione dell'immobile in diritto di superficie pari a € 105.357,21 (centocinquemilatrecentocinquasette/21 euro) in data..... alla Tesoreria comunale con ...  
*alla vig. se col in quanto dovuto*

**ART. 16****PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE DELIBERE REGIONALI**

Il concessionario dichiara di conoscere il contenuto delle seguenti deliberazioni della Regione Emilia Romagna, impegnandosi a rispettare ogni prescrizione per quanto riguarda la realizzazione dell'intervento edilizio e la sua successiva gestione:

- delibera G.R. n. 270 del 22.2.2000;
- delibera G.R. n. 2161 del 28.11.2000;
- delibera C.R. n. 133 del 21.12.2000;
- delibera C.R. n. 134 del 21.12.2000;
- delibera C.R. n. 251 del 26.9.2001;
- delibera G.R. n. 2884 del 17.12.2001;
- delibera C.R. n. 326 del 12.2.2002;
- delibera G.R. n. 899 del 27.5.2002;

**ART. 17****IMPEGNO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale si impegna a supportare la Coop. Di Vittorio nella gestione di alcuni servizi minimi di base di natura socio-assistenziale previsti dal p. 6 della delibera Giunta regionale n. 270 del 22.2.2000, come da atto di indirizzo della G.C. n. assunto in data ..... A tale proposito sarà predisposta la carta dei servizi prevista dalla stessa delibera regionale.

**ART. 18**

**CLAUSOLE FISCALI**

Questo atto è redatto in esenzione dall'imposta di bollo per l'art. 66.6 bis sub a) del D.L. 30 agosto 1993, n. 331, convertito con modificazioni nella legge 29 ottobre 1993, n. 427.

Le parti chiedono:

- a) che esso sia registrato a tassa fissa;
- b) che esso sia trascritto con imposta fissa per l'art. 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e comunque per l'art. 4 della tariffa allegata al D. Lgs 31 ottobre 1996, n. 669, convertito con modificazioni nella legge 28 febbraio 1997, n. 30.

\* \* \*

Richiestone, io notaio..... ho ricevuto questo atto che, scritto a macchina da persona di mia fiducia su facciate intere ... e righe ..... fin qui della .....esima facciata viene da me letto ai comparenti, ad eccezione degli allegati per espressa e concorde loro dispensa, i quali lo approvano e meco lo sottoscrivono in calce a questa facciata ed in margine alle altre.





255

13-11-02

## COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME

UFFICIO TECNICO

*Servizio Assetto del Territorio*

\*\*\*

### CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE EDILIZIA PER IL RECUPERO DELL'EDIFICIO DI VIA MILANO DENOMINATO "EX-ONMI" AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI CON SERVIZI PER ANZIANI"

(Delibera del Consiglio regionale 12 febbraio 2002, n. 326)

Repubblica Italiana

Questo giorno ..... del mese di ..... dell'anno .....  
(.././.....), in Salsomaggiore Terme, nella sede comunale, innanzi a me, dott....., sono comparsi:

- 1) dott. ing. Rossano Varazzani, nato a Villaminozzo (RE) il 24/11/1954, domiciliato per la funzione presso la sede municipale, che interviene nel presente atto in qualità di Ingegnere capo dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale ed agisce ai sensi del combinato disposto dell'art. 69, terzo comma, lett. b) dello Statuto comunale e dell'art. 71, commi primo e seguenti del Regolamento per la disciplina dei contratti, approvato con deliberazione consiliare n° 62 del 18/6/1992, in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta;
- 2) Savi Franco nato a Noceto (PR) il 12 maggio 1943, che interviene nel presente atto nella sua qualità di presidente e legale rappresentante della Cooperativa a proprietà indivisa Giuseppe di Vittorio (CF 82000850345), con sede in Fidenza (PR) via Frate Gherardo n. 13, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della stessa società del \_\_\_\_\_, allegata in copia autentica a questo atto sub "\_\_\_",

comparenti della cui identità personale, qualità e capacità a contrarre sono certo, i quali, senza l'assistenza di testimoni, cui rinunciano espressamente tra loro di accordo e con il mio consenso, con questo atto,

premesse:

- che con delibera del Consiglio comunale n. 109 del 6.12.1999 vennero individuati n. 3 programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.) tra i quali quello denominato "La città ritrovata" con tra l'altro, la proposta di ristrutturazione e recupero del fabbricato denominato "EX - ONMI" da destinare ad edilizia residenziale pubblica per anziani;
- che a seguito del ridotto finanziamento regionale (delibera Consiglio regionale n. 88 dell'8.11.2000), l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto realizzabile tale intervento;
- che con delibera del Consiglio regionale n. 133 del 21.12.2000 e con successiva delibera della Giunta regionale n. 2884 del 17.12.2001, sono state stabilite le procedure amministrative e finanziarie del programma di edilizia residenziale pubblica 1999/2000;

- che in data 27.4.2002 al n. 87/2002 è stata presentata richiesta di concessione edilizia per recupero edilizio del fabbricato denominato "Ex -ONMI";
- che il Soggetto attuatore, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale per la locazione permanente o per l'assegnazione in godimento, deve convenzionarsi ai sensi della vigente normativa al fine di definire i canoni di locazione concordati con il Comune;
- che in sede progettuale, tenuto conto del parere della Soprintendenza, sono stati previsti n. 10 alloggi;
- che la Giunta comunale ha disposto di impegnarsi a supportare la Coop. Di Vittorio nella gestione di alcuni servizi minimi di base di natura socio-assistenziale previsti dal p. 6 della delibera Giunta regionale n. 270 del 22.2.2000 come da atto di indirizzo n.... assunto il .....  
A tale proposito sarà predisposta la carta dei servizi previste dalla stessa delibera regionale;
- che per la redazione della presente convenzione si fa riferimento alla seguente documentazione, conservata agli atti dell'ufficio tecnico:
  - copia del progetto approvato dal Comune;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### **ART. 1**

#### **CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione;

#### **ART. 2**

#### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il Comune di Salsomaggiore Terme concede alla Cooperativa G. Di Vittorio, con sede in Fidenza Via Frate Gherardo n. 13, il diritto di superficie sull'immobile posto in Salsomaggiore Terme Via Milano denominato "Ex-Onmi" identificato al N.C.E.U. Fg. 34 mapp. 179.

Il Comune di Salsomaggiore garantisce la libertà dell'immobile in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare il diritto superficario dell'immobile o che possano in qualsiasi modo limitarne la fruibilità per l'attuazione del programma.

Il diritto di superficie è concesso per la durata di anni 50 (cinquanta) dalla data del presente atto.

L'immobile è concesso in diritto di superficie alla Cooperativa G. Di Vittorio alle seguenti condizioni:

1. pagamento di € 105.357,21 (centocinquemilatrecentocinquasette/21 euro) oltre I.V.A. *se e in quanto dovuto*
2. sistemazione dell'area antistante il fabbricato per allargamento e miglioramento della viabilità
3. recupero dell'edificio in conformità al parere della Soprintendenza regionale pervenuto al Comune in data 4.3.2002 prot. 5177;
4. realizzazione dell'intervento edilizio che preveda il recupero di n. 10 alloggi, conforme e nel rispetto delle condizioni previste dalla delibera Consiglio regionale 251 del 26.9.2001 relativa alla concessione del finanziamento a favore degli anziani e con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli, nella delibera Giunta regionale n. 270 del 22.2.2000 e dalla delibera Giunta regionale 2884 del 17.12.2001.

regionale 133/2000 e delibera Giunta regionale 2884 del 17.12.2001), al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) € 115.686,35 quale corrispettivo del diritto di superficie sull'immobile e dello sgombrò edificio;
- b) € 873.845,07 quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica, di allacciamento ai pubblici servizi e sistemazione esterna;
- c) € 21.414,14 quale contributo per le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 5 della L.10/77 e realizzazione opere pubbliche;
- d) € 134.278,79 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziati ecc., pari all'11,73 % dei costi di cui alle precedenti lettere a) b) e c).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a € 1.145.224,35

La superficie complessiva (Sc) è definita in 843,60 mq.

#### **ART. 7**

##### **COSTO INIZIALE DEGLI ALLOGGI**

Il costo iniziale degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art.6 per la superficie complessiva (Sc). è fissato in € 1.357,54 al mq. di Sc.

Detto costo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

La cooperativa in sede di esecuzione dei lavori potrà apportare, in accordo con il Comune, migliorie e adattamenti a condizione che tali migliorie non comportino una maggiorazione superiore al 10% del costo stesso.

#### **ART. 8**

##### **CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA**

Il canone annuo di locazione permanente o di godimento permanente di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato in misura percentuale pari al 4,5% del costo iniziale dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 7.

La determinazione del canone viene effettuata, ferma restando la percentuale massima di cui sopra, sulla base del piano finanziario presentato dal soggetto attuatore, che tiene conto anche delle modalità di aggiornamento del canone.

Gli elementi principali del piano finanziario che concorrono alla determinazione del canone sono:

- contributi concessi
- apporto finanziario dell'assegnatario
- l'ammortamento dei capitali investiti (finanziamenti)
- i costi finanziari dei capitali investiti (oneri di finanziamento)
- l'ammortamento tecnico o finanziario (ricostituzione del capitale)
- i costi delle opere di manutenzione straordinaria
- i costi generali (di amministrazione, gestione, assicurazione, imposte, tasse, ecc)
- le modalità di aggiornamento del canone

Il Soggetto attuatore può comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dai commi precedenti.

- a) il locatario risulti essere in possesso, alla data del rinnovo, dei requisiti soggettivi a quel momento vigenti;
- b) non risulti essere moroso o inadempiente.

Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di inadempienza o di recesso del locatario e di revoca dell'assegnazione dell'alloggio.

Per le cooperative a proprietà indivisa si applica la normativa prevista dallo Statuto e dai Regolamenti. In particolare il regolamento dovrà fra l'altro, disciplinare i casi di successione per decesso dell'assegnatario al fine di mantenere la finalità di destinazione degli alloggi in favore delle particolari categorie sociali indicate nelle sopra richiamate delibere regionali.

#### **ART. 10**

##### **LIMITI DEI POTERI DI DISPOSIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA, DURATA DELLA CONVENZIONE**

Senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente non è consentita la vendita né totale né parziale del diritto di superficie e l'alienazione di immobili anche se parzialmente recuperati.

L'immobile oggetto della presente convenzione potrà essere ipotecato solo a garanzia di mutui o finanziamenti contratti per ottenere le risorse necessarie al suo recupero e alla manutenzione straordinaria. Dovrà essere rispettato in ogni caso quanto previsto dal successivo 8° comma.

Sugli immobili oggetto di proprietà superficiaria non è consentita la costituzione di diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos.

E' del pari esclusa la possibilità anche per i conduttori assegnatari/locatari di darli in comodato od in sublocazione.

Non è consentito utilizzare le unità immobiliari per usi diversi da quelli abitativi o ad usi diversi da quelli previsti dalla presente convenzione e dalla specifica finalità per il quale è stato ammesso a finanziamento pubblico.

Gli assegnatari/locatari sono tenuti ad occupare gli alloggi e ad assumere la residenza negli stessi entro i termini stabiliti dalla normativa regionale.

La convenzione vincola il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto delle obbligazioni con essa assunte per la durata di 50 anni decorrenti dalla data del presente atto.

Alla data di scadenza non potranno essere in vigore contratti di locazione o assegnazioni.

Alla scadenza l'immobile dovrà essere restituito al Comune libero da ogni cosa, contratti, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la piena e libera proprietà.

Il Comune non rimborserà alcun indennizzo, neppure per le opere di manutenzione realizzate nel corso della convenzione.

#### **ART. 11**

##### **CONTROLLO E SANZIONI**

- e. inosservanza grave degli elementi progettuali con alterazioni, senza la prescritta concessione edilizia, delle caratteristiche volumetriche degli edifici, e delle caratteristiche volumetriche, dimensionali e costruttive delle relative opere di urbanizzazione;
- f. inosservanza da parte del concessionario del termine di inizio ed ultimazione lavori per la costruzione degli alloggi nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero del nuovo termine concesso dall'Amministrazione comunale;
- g. inosservanza del divieto di accendere ipoteche sul diritto di superficie se non a garanzia di mutui o finanziamenti per acquisire le risorse necessarie a provvedere al recupero ovvero alla manutenzione straordinaria degli edifici.

La pronuncia di decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il concessionario può presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere, nella seconda ipotesi, all'adempimento.

In caso di decadenza il Comune concedente tratterà a titolo di penale il 50% del corrispettivo della concessione del diritto di superficie indicato all'art. 6.

In tutti i casi di decadenza della concessione, il Comune concedente, a norma dell'art. 37 della legge 865/71, subentrerà in tutte le obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dal concessionario verso l'istituto di credito mutuante restando tenuto a soddisfare tutte le ragioni di credito di detto istituto con iscrizione a bilancio delle spese inerenti ai pagamenti relativi, salvo diverse ed inderogabili disposizioni di legge in materia di assunzione di mutui da parte dei Comuni.

Qualora per effetto della pronuncia di decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, insorgesse per il Comune, ai sensi dell'art. 37 legge 865/71, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui contratti dal concessionario, il corrispettivo residuo di cui al comma 3 del presente articolo, verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni.

Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da altri oneri di natura reale. La detrazione sarà correlata al peso dell'onere.

### **ART. 13**

#### **SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE, SANZIONI DIVERSE DALLA DECADENZA. SANZIONI PECUNIARIE.**

L'amministrazione comunale si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione in tutti i casi in cui il concessionario obbligato al pagamento della penale non vi provveda nei termini prescritti.

E' previsto a carico del concessionario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi a motivato giudizio del Comune concedente fra lo 0,25 e il 5% del costo complessivo di costruzione determinato, tenuto conto della data in cui viene contestata l'inosservanza, in conformità ai criteri di cui all'art. 6, 7 e in tutti i casi di:

- a. inosservanza non grave determinata in conformità al criterio di cui all'art. 12 comma 1° lett. c) ed e);

### CLAUSOLE FISCALI

Questo atto è redatto in esenzione dall'imposta di bollo per l'art. 66.6 bis sub a) del D.L. 30 agosto 1993, n. 331, convertito con modificazioni nella legge 29 ottobre 1993, n. 427.

Le parti chiedono:

- a) che esso sia registrato a tassa fissa;
- b) che esso sia trascritto con imposta fissa per l'art. 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e comunque per l'art. 4 della tariffa allegata al D. Lgs 31 ottobre 1996, n. 669, convertito con modificazioni nella legge 28 febbraio 1997, n. 30.

\* \* \*

Richiestone, io notaio..... ho ricevuto questo atto che, scritto a macchina da persona di mia fiducia su facciate intere ... e righe ..... fin qui della .....esima facciata. viene da me letto ai comparenti, ad eccezione degli allegati per espressa e concorde loro dispensa, i quali lo approvano e meco lo sottoscrivono in calce a questa facciata ed in margine alle altre.