

CONVENZIONE COMUNE

50

Dott.ssa Paola GUALTIERI
Notaio

N. 85033 del Repertorio. =

N. 18173 della Raccolta. =

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno millenovecentonovantatre il giorno cinque del mese di agosto in Catanzaro, nel mio studio alla Via San Nicola n.8. Innanzi a me Dr. PAOLA GUALTIERI, notaio in Catanzaro ed iscritto nel Ruolo Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia

TRASCRITTO A

CATANZARO

01.09.93

16184 P.R.

13554 P.P.

100.000

SI SONO COSTITUITI

- Da una parte il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] e residente in [redacted] non in proprio, ma quale Sindaco pro-tempore e legale rappresentante del COMUNE DI SQUILLACE, codice fiscale 00168290799, a quest'atto autorizzato con delibere del Consiglio Comunale n.41 del 20 dicembre 1991, n.31 del 31 maggio 1993 e N.36 del 3 agosto 1993, che al presente atto si allegano rispettivamente sotto le lettere A -B- e C.

- E dall'altra il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed ivi residente alla via [redacted] [redacted] non in proprio, ma quale procuratore della [redacted] [redacted] con sede in [redacted] alla via [redacted] [redacted], col capitale sociale di [redacted], iscritta nel registro delle Imprese presso il Tribunale di Catanzaro al [redacted] codice fiscale [redacted] a quest'atto autorizzato

UFFICIO REGISTRO - CATANZARO
perfezionamento registrazione al n. 18173 per il presente atto
L. 455.000 di cui L. 150.000 per INVIMI
per trascrizione e L. 25.000
Art. 25.000



dal Geom. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
ed ivi residente alla via [redacted], quale Presidente
del Consiglio di Amministrazione della predetta società, con
atto del 13 maggio 1991 a mio rogito n.63151 del repertorio,
registrato a Catanzaro il 21 maggio 1991 al n.1214.
Essi componenti - della cui identità personale io notaio sono
certo - previa rinuncia tra loro di accordo e col mio consen-
so all'assistenza dei testimoni - mi richiedono di ricevere
il presente atto col quale convengono e stipulano quanto se-
gue:

ARTICOLO 1.-

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Squillace, in forza del presente atto, concede,
ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.71 n.865 e con effetto
dalla data di immissione in possesso delle aree espropriate
sotto descritte, all'impresa [redacted], che
accetta, e suoi aventi causa, il diritto di superficie, quale
previsto dal libro III Titolo III del Codice Civile, sulla a-
rea residenziale, facente parte dei lotti 5 e 6 del piano di
zona 167.

E' riportato in Catasto al foglio 33, nella maggiore consi-
stenza delle particelle 5, agrumeto I, delle quali, giusta il
tipo di frazionamento n.5383 redatto sull'estratto di mappa
n.92169 dell'anno 1991 approvato dall'U.F.E. di Catanzaro in
data 19 dicembre 1991 n.93713 di protocollo, all'area in og-



getto si riferiscono i subalterni 5/b (definitiva 415) are
22.55 R.D. L.12.966,20 e R.A. L.36.080; 5/C (definitiva 416)
are 22.31 R.D. L.12.828,20 e R.A. L.35.696.

Il suddetto tipo di frazionamento, risulta allegato all'atto
di bonario componimento registrato a Catanzaro al n.530 Serie
2° il 31 dicembre 1991 e trascritto a Catanzaro il 5 agosto
1992 al n.18571 R.G. e n.15766 R.P..



SPECIFICA

Detto terreno, colorato in rosso sulla planimetria che, alle-
gata in copia sotto la lettera O forma parte integrante e so-
stanziale del presente atto risulta gia' espropriato giusta
atto di bonario componimento e quietanza finale stipulato tra

Iscriz. Rep.	L. 500
Carta	5000
Copia registro	5877
Copia vettura	5877
Onorario	164054
C. N. N.	35946
Tassa Arch via	2000

la societa' [redacted] delegata, e i proprie-
tari, registrato a Catanzaro al N.530 Serie II° il 31 dicem-
bre 1991 e risulta altresì' effettuata nota di trascrizione a
Catanzaro il 5 agosto 1992 al N.18571 R.G. a favore del Comu-
ne di Squillace.

Totale 259510

Il diritto di superficie come sopra concesso si intende este-
so alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari al-
la esecuzione delle opere previste dei progetti che saranno
approvati dal Comune.

Il Comune di Squillace, a mezzo del qui costituito suo legale
rappresentante ad ogni effetto di legge ed in particolare ai
sensi e per gli effetti di cui ai commi 2 e 3 dell'art.18
della legge 28 febbraio 1985 n.47, dichiara che relativamente
al terreno in oggetto non sono intervenute modificazioni de-

gli strumenti urbanistici e mi presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Squillace in data 10 giugno 1993, che al presente atto si allega sotto la lettera E) previa lettura da me notaio datane alle parti.

ARTICOLO 2.=

DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata della concessione, di cui al precedente art.1 viene fissata in anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata a richiesta dell'impresa o suoi aventi causa, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza, per ulteriori anni novantanove (99).

Il diritto viene concesso sull'area sopradescritta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, servitu attive e passive, nulla escluso ed accettato, libera e disponibile, senza oneri e pesi all'infuori delle servitu e delle pubbliche imposte ordinarie.

Alla scadenza della concessione, salvo rinnovo, gli immobili costruiti e loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune.

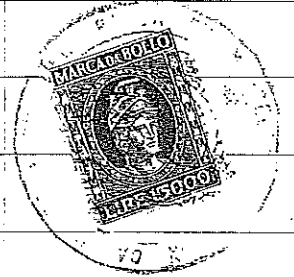
ARTICOLO 3.=

CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, e' pari al costo di acquisizione delle aree, ai sensi

della legge 865/71, Titolo II.

Il Concessionario ha già provveduto al pagamento del corrispettivo di cui sopra direttamente alle ditte espropriate giusta atto bonario componimento di cui al precedente art.1.



ARTICOLO 4.=

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

Il concessionario si impegna a realizzare, sull'area concessa in diritto di superficie, edifici aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche conformi al piano di zona ed alle vigenti disposizioni in materia di edilizia economica e popolare specie per quanto riguarda gli elementi e gli standard edilizi, nonché conformi alle prescrizioni fissate nelle leggi speciali di finanziamento (legge 5.8.1978 n.457 e legge n.94/82).

ARTICOLO 5.=

TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Il concessionario si obbliga ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali previsti entro il termine di un anno dal rilascio della concessione edilizia e ultimarli entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

Il Comune, in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga del termine finale suindicato per un periodo non superiore a mesi tre e procederà a mezzo dei propri servizi tecnici durante l'esecuzione dei lavori a periodici controlli al fine di accertare l'osservanza delle norme

in materia di edilizia e urbanistica.

Per gli effetti di cui al presente atto, si intendono che i lavori sono stati iniziati allorquando risultano iniziate le opere di fondazione ed ultimazione allorquando sono compiute le opere previste dal progetto approvato.

La realizzazione da parte del concessionario di tutte le opere necessarie per allacciare i costruendi fabbricati alle opere di urbanizzazione primarie già esistenti, nonché la realizzazione delle strade a servizio degli edifici, dovrà essere completata entro i termini di validità della concessione edilizia.

ARTICOLO 6.=

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI - SOPRASUOLO E SOTTOSUOLO

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni e di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno concesso e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico od altro qualsiasi.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune di Squillace che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti.

ARTICOLO 7.=



53

Dot. ssa Paola GUALTIERI
Notaio

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI UTENTI

Gli utenti degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato o regionale, siano essi proprietari o locatari, devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per il tipo di intervento oggetto della presente convenzione.

L'Impresa si impegna a comunicare in merito, all'Amministrazione Comunale, l'elenco dei soggetti richiedenti l'alloggio.



ARTICOLO 8.=

Criteri e modalità per la determinazione e l'aggiornamento del prezzo di cessione degli alloggi.

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito alla data della stipula della presente convenzione, in L.1.200.000.= (unmilione duecentomila) al mq. di superficie complessiva.

Per superficie complessiva (Sc) si intende:

- a) - il 100% della superficie utile abitabile, calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- b) - il 60% delle superfici non residenziali (snr) per servizi ed accessori.

Per superfici non residenziali si intendono quelle relative ad androni di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze.

Tale prezzo (Pv) consegue dalla sommatoria dei seguenti elementi:

$$Pv = Pa + Pc \left[\frac{I_{co} \times l}{I_{cr}} + \sum_{m=1}^N \frac{I_{cm} \times I_{vi}}{I_{co} \times I_{vo}} \right]$$

(2) - ove:

Pa = costo della concessione del diritto di superficie riferito a mq. di superficie complessiva (Sc);

Pc = costo di produzione come innanzi definito;

I cr = indice ISTAT costo di costruzione relativo alla data di riferimento del prezzo (data di stipula della convenzione);

I co = indice ISTAT costo di costruzione relativo alla data di inizio dei lavori;

I cm = indice ISTAT costo di costruzione relativo al mese corrente;

I vi = indice ISTAT costo della vita relativo alla data di prima cessione;

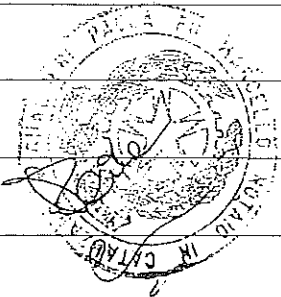
I vo = indice ISTAT costo della vita relativo alla data di fine lavori;

N = numero di mesi di durata dei lavori, come precedentemente specificato.

ARTICOLO 9.=

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DELLE CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA.

Il prezzo delle cessioni successive alla prima sarà determinato, come valore massimo, a partire dal prezzo di prima cessione rivalutato sulla base della variazione del numero indi-



ce generale nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (gia' numero indice del costo della vita) elaborato dall'ISTAT, intercorsi tra la data della cessione e la data di prima cessione.

Tale valore sara' ridotto, per degrado, applicandosi dalla data di prima cessione i seguenti coefficienti riduttivi:

- da 0 a 5 anni : 0% annuo;

- da 6 a 15 anni : 1% annuo;

- da 16 a 45 anni : 0,5% annuo.

Qualora si realizzano interventi di recupero di cui alle lettere b), c) e d) dell'art.31 della legge 5.8.78 n.457 il valore ridotto per degrado ai sensi del precedente comma sara' aumentato delle spese sostenute e documentate per l'esecuzione degli interventi suddetti.

ARTICOLO 10.=

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il canone di locazione, escluso il rimborso delle spese di condominio non potra' essere superiore al 3,85% del valore dell'unita' abitativa cosi' come determinato ai fini della cessione.

Per gli anni successivi a quello della prima cessione l'aliquota del 3,85% sara' applicata al valore di cessione aggiornato annualmente con le modalita' di cui all'articolo precedente.

ARTICOLO 11.=

Tale corrispettivo dovrà essere determinato in misura pari al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo della concessione, aumentato della spesa, risultante da stima dell'Ufficio Tecnico del Comune, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ARTICOLO 13.=

SANZIONI PER LA CONCESSIONE DELL'AREA CON DIRITTO DI SUPERFICIE

La violazione degli obblighi previsti dalla convenzione da luogo alle sottoindicate sanzioni:

a) nel caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario dei termini e degli obblighi assunti per la costruzione a sue cure e spese delle opere di urbanizzazione, come specificato nella convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nella esecuzione delle opere medesime, addebitandone le spese al concessionario.

Potrà inoltre essere emessa ordinanza di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e sospeso il rilascio della licenza di abitabilità sino a quando le urbanizzazioni non saranno state eseguite o completate.

Le inadempienze sotto indicate comporteranno la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie:

a) quanto il concessionario non si attenga ai criteri stabiliti per la determinazione e la revisione del canone di loca-

zione e per la eventuale cessione dell'alloggio;

b) quanto non si osservino i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori di costruzione entro il termine ulteriore di proroga che il Sindaco avesse concesso dopo la scadenza dei tempi previsti in convenzione.

Nel caso di inosservanza del termine finale stabilito per l'ultimazione delle costruzioni, la decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, verra' limitata agli edifici non portati a termine.

c) quando cede a terzi senza la preventiva autorizzazione del Comune, il diritto di superficie relativamente all'area non ancora edificata o soltanto parzialmente edificata;

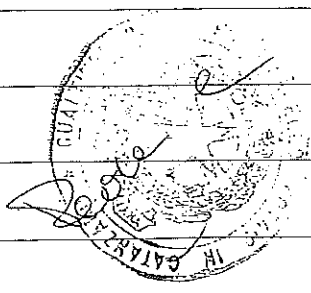
d) quando l'assegnatario realizzi opere di edilizia gravemente difformi da quelle previste in convenzione, salvo l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione urbanistica ovvero vengono posti in essere in modo diretto e indiretto, atti che comportano la non realizzazione degli scopi del piano di zona;

e) nei casi di fallimento dell'assegnatario.

Verificandosi la decadenza del diritto di superficie, il terreno rientrera' nella piena disponibilita' del Comune.

Le opere che fossero state realizzate dal superficiario verranno indennizzate al momento in cui si rinnovera' a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie dal Comune al superficiario decaduto sulla base di una stima peri-

Mano Juan 2003
[Handwritten signature]



Di quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto
mia dettatura, e degli allegati, ho io Notaio data lettura ai
comparenti i quali lo dichiarano conforme alla loro volonta'.

Consta di quattro fogli occupati in pagine quindici per inte-
ro e parte della presente.

[REDACTED]

