

All. 1

Zona E/27 - SCHEMA DI CONVENZIONE MODIFICATIVA /INTEGRATIVA

L'annoil giornodel mese..... in Torino, in una sala del Palazzo Municipale,

Innanzi a me Dottor....., Notaio alla residenza di Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo; senza l'assistenza dei testi per espressa concorde rinuncia fatta con il mio assenso dei comparenti, aventi i requisiti di legge, sono presenti:

-.....nato a..... il domiciliato per la carica in Torino, Piazza Palazzo di Città 1, dirigente, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Contratti del

COMUNE DI TORINO

C.F. 00514490010;

in forza di delega conferitagli..... che in originale trovasi allegata sotto la letteraad atto rogitoin data....., repertorio numero..... raccolta numero.....

ed in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale numero(meccanografico) divenuta esecutiva per decorrenza dei termini il che in copia certificata conforme in data unitamente a:

- schema di convenzione
 - tabella dei prezzi di cessione e dati catastali delle unità immobiliari
 - dichiarazione del legale rappresentante della Cooperativa
- (in prosieguo anche Città o Comune)

-..... nato a il domiciliato per la carica in Torino,, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa Mutuo Soccorso Vigili del Fuoco, Società Cooperativa Edilizia a Proprietà Indivisa con sede in Torino C.so Rosai 26/1, Codice Fiscale 04531340018, iscritta all'Albo Società Cooperative con il numero

a quanto infra facoltizzato da che in copia certificata conforme da me Notaio in data odierna repertorio numero allego ad integrare il presente atto sotto la lettera

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMETTONO CHE:

- con atto rogito dottor Agostino Reviglione., Notaio in Torino, in data 16 marzo 1990, repertorio n. 59143/racc. n. 28697, registrato a Torino in data 20 marzo 1990 al n. 11948, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 13 aprile 1990 al numero 11730/7404, il Comune di Torino e la Società Cooperativa Mutuo Soccorso Vigili del Fuoco hanno stipulato la convenzione edilizia ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, integrato dalle Leggi 27 maggio 1975 n. 165, 16 ottobre 1975 n. 492 e 5 agosto 1978 n. 457 per la concessione del diritto di superficie sulle aree costituenti il Lotto III/3 della Zona E/27 del Piano Legge 167/62, contraddistinte a catasto terreni come segue:

Foglio 1120 particella 135 di mq. 1.950.

- ai sensi dell'art. 18, primo comma, della Legge 17 febbraio 1992, n 179 le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse

prima della data di entrata in vigore della legge medesima per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere al CER o alla Regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento;

- ai sensi dell'art. 18, comma 2, lettera c) la Regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a condizione che: *“sia modificata la convenzione comunale di cessione o di concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate, ovvero, ove non esista, sia stipulata specifica convenzione comunale, per la determinazione del prezzo di cessione delle abitazioni, di cui alla lettera b) del primo comma dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. I comuni nell'ambito di tale convenzione provvedono a determinare il prezzo di cessione ai soci sulla base dei seguenti criteri:*

1. *qualora l'autorizzazione alla cessione di cui al comma 1 riguardi l'intero patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo di cessione ai soci già assegnatari in godimento è costituito dal valore delle singole unità immobiliari risultante dall'ultimo bilancio approvato;*

2. *qualora l'autorizzazione di cui al numero 1) riguardi solo una quota del patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo massimo di cessione è determinato, per la parte di valore del bilancio finanziata con risorse della medesima cooperativa, mediante l'applicazione dei criteri di cui all'articolo 19, comma 2, della presente legge e, per la parte restante, in misura pari al valore stesso, fermo restando il prezzo minimo delle singole unità immobiliari da determinare secondo quanto previsto al numero 1); le fonti di finanziamento dell'intervento devono risultare dal programma finanziario approvato dal consiglio di amministrazione della cooperativa”;*

- l'art. 17 della Legge Regionale dell'11 luglio 2011 n. 10 “Disposizioni collegate alla legge finanziaria per l'anno 2011”, dispone che:

“1. Gli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, realizzati da operatori pubblici e privati che hanno usufruito di contributi statali o regionali concessi con il Fondo Investimento Piemonte (FIP), nonché di contributi concessi ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa), possono essere ceduti in proprietà ai cittadini che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento.

Possono essere ceduti in proprietà, ai cittadini che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, anche gli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati in auto finanziamento dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

2. *La Giunta regionale, per gli alloggi che hanno usufruito di contributi pubblici, definisce le modalità e l'ammontare dei contributi da restituire alla Regione per ottenere l'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi, in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e nel rispetto dei seguenti criteri:*

a) siano decorsi almeno dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori;

b) le plusvalenze realizzate con le vendite siano destinate dalle cooperative all'incremento del proprio patrimonio di alloggi destinati alla locazione permanente;

c) per i contributi concessi ai sensi della L.R. 28/1976 l'importo da restituire sia ridotto in misura pari alla quota del canone di locazione già versato alla Regione.”;

- la Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2012, n. 6-3878 “L.R. 11 luglio 2011 n. 10, art. 17. Modalità e criteri ai fini dell'autorizzazione alla cessione in proprietà di alloggi destinati alla locazione permanente.” ha stabilito che, in applicazione dell'art. 17 della legge regionale dell'11 luglio 2011 n. 10, gli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, realizzati dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, dalle cooperative edilizie a proprietà divisa, dalle imprese di costruzione e dalle cooperative di produzione e lavoro, finanziati con contributi

pubblici ai sensi della legge 457/78, concessi anche successivamente all'entrata in vigore dell'art. 18 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, dalle LL.RR. n. 59/96, n. 16/97, n. 31/99 e con il contributo integrativo di cui alla L.R. 28/76, possono essere ceduti in proprietà agli assegnatari, previa autorizzazione regionale, alle condizioni indicate nel medesimo provvedimento;

- l'intervento edilizio realizzato dalla stessa Cooperativa sulle aree summenzionate è assistito dai finanziamenti agevolati disposti dalla legge 457/78 e dalla L.R. 28/76 e s.m.i., concessi dalla Regione Piemonte;

- a tale fine fa fede la data del provvedimento di concessione dei contributi, rilasciati dalla Regione Piemonte in data 12 aprile 1991;

- che la Regione Piemonte ha approvato i quadri tecnici economici (QTE) finali dell'intervento finanziato;

- la stessa Cooperativa, in relazione a quanto previsto dalla succitata Convenzione, ha provveduto alla regolare assegnazione degli alloggi ai propri Soci, nonché alla determinazione dei canoni di locazione puntualmente e periodicamente aggiornati, tenendo conto delle vigenti norme in materia;

- con Determinazione Dirigenziale Codice 18.2 del 15 giugno 2005, n. 103, la Direzione Edilizia della Regione Piemonte ha dettato disposizioni in merito all'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa, stabilendo che la convenzione comunale avente per oggetto la concessione dell'area debba essere modificata per prevedere l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate e che il Comune provveda a determinare il prezzo di cessione degli alloggi ai soci assegnatari sulla base dei criteri indicati al comma 2, lettera c, dell'art. 18 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modificazioni;

- al fine di procedere alla cessione ai propri Soci di una parte degli alloggi realizzati la Cooperativa summenzionata ha presentato in data 13 dicembre 2012 specifica istanza al Comune di Torino onde ottenere la modifica della convenzione originaria, indicando il valore dei singoli alloggi sulla base del valore dell'ultimo bilancio approvato;

- la Regione Piemonte, con nota del Settore Attuazione degli Interventi in Materia di Edilizia, prot. n. 14538 in data 8 aprile 2009 ha fornito al Comune precisazioni in merito alla determinazione del prezzo di prima cessione e del prezzo di cessione successiva degli immobili realizzati, ai fini delle modifiche da apportare alle convenzioni originarie ai sensi dell'art. 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

- con deliberazione del Consiglio Comunale in data (mecc.), allegata al presente atto sotto la lettera "....", è stato approvato lo schema di convenzione avente per oggetto la modifica della convenzione summenzionata;

- alla succitata deliberazione è allegato il prospetto ai fini del calcolo del prezzo di cessione delle unità immobiliari, come da dichiarazione del legale rappresentante della Cooperativa;

- il valore del singolo alloggio e di ogni singolo box è determinato in proporzione alla superficie complessiva riportata nei Quadri Tecnico Economici numero 522/A/28 e 603F approvati dalla Regione Piemonte rispettivamente in data 10 settembre 1992 e 3 marzo 1993.

- la Cooperativa medesima, preso atto di quanto sopra esposto, intende ottemperare ai disposti delle norme vigenti in materia e, in particolare, della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modificazioni nonché ai contenuti della convenzione originaria modificata come appresso specificato, i quali saranno altresì vincolanti per i Soci che acquisteranno gli alloggi e le autorimesse in proprietà individuale;
- la Cooperativa si impegna a gestire gli alloggi non ceduti in proprietà;
- con determinazione del Servizio Convenzioni e Contratti n. cronologico..... (mecc. N.) in data Allegata al presente atto sotto lettera....., la Città di Torino ha autorizzato l'integrazione e l'aggiornamento dello schema di convenzione approvato con la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale del
- per quanto non contemplato dalla presente convenzione, valgono le norme di cui all'art. 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, come modificato dalla legge 28 gennaio 1994, n. 85, art. 2 e dalla legge 30 aprile 1999, n. 136, art. 1, nono comma, nonché dalle norme statali e regionali vigenti al momento della richiesta di autorizzazione alla cessione;
- tutto ciò premesso, considerato, descritto e ritenuto parte sostanziale ed integrante del presente atto, le parti - la Città di Torino da un lato, di seguito denominata "Città", e la Società Cooperativa Mutuo Soccorso Vigili del Fuoco dall'altro, di seguito denominata "concessionaria" convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO UNICO – MODIFICAZIONE DI CONVENZIONE

La Città, in persona del suo costituito legale rappresentante, con il presente atto ed in riferimento a quanto esplicitato in premessa, consente la modificazione della Convenzione stipulata con atto rogito dottor Agostino Reviglione., Notaio in Torino, in data 16 marzo 1990, repertorio n. 59143/racc. n. 28697 registrata e trascritta come specificato in premessa con la Concessionaria, che in persona del suo legale rappresentante accetta, mediante l'integrazione degli attuali 20 articoli della succitata Convenzione con i seguenti ulteriori articoli:

“ARTICOLO 21 - CRITERI E MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In deroga a quanto stabilito al precedente articolo 11 della convenzione originaria, gli alloggi e le autorimesse, costruiti sulle aree costituenti il lotto III/3 della Zona E/27 del P.E.E.P. da parte della concessionaria, potranno essere ceduti in proprietà individuale, come in appresso specificato.

Il prezzo delle singole unità immobiliari viene determinato ai sensi dell'art. 8, primo comma, lettera b) della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, ora art. 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, mediante l'applicazione dei criteri di cui all'art. 18, comma 2, lettera c), della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modifiche ed integrazioni, tenuto conto delle precisazioni fornite dalla Regione Piemonte, con nota del Settore Attuazione degli Interventi in Materia di Edilizia, prot. n. 14538 in data 8 aprile 2009 e in proporzione alla superficie complessiva del singolo alloggio e di ogni singolo box, riportata nei Quadri Tecnico Economici numeri 522/A/28 e 603F approvati dalla Regione Piemonte rispettivamente in data 10 settembre 1992 e 3 marzo 1993

Ai sensi dell' art. 18, comma 2, lettera c), della Legge 17 febbraio 1992, n 179 e successive modifiche ed integrazioni, il prezzo delle singole unità immobiliari è costituito dal valore delle medesime risultante dall'ultimo bilancio approvato.

Al valore della singola unità immobiliare, risultante dall'ultimo bilancio approvato, occorrerà aggiungere l'importo dei contributi pubblici da restituire alla Regione Piemonte, che saranno successivamente determinati da quest'ultima.

La cessione dei predetti immobili ai Soci, peraltro potrà essere riferita anche ad una sola parte delle unità immobiliari, nel rispetto della percentuale minima prevista dalla richiamata Legge 179/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi e per gli effetti del citato articolo 18 della Legge 179/1992 e s.m.i., gli stessi immobili potranno essere ceduti ai Soci della Cooperativa che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, attualmente occupanti, in possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalle leggi vigenti in materia alla data di assegnazione.

La Concessionaria si obbliga a trasmettere alla Città, entro sessanta giorni dalla stipulazione dei singoli atti di cessione, le relative note di trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare), nonché le indicazioni ed individuazioni degli immobili rimasti esclusi dalla cessione.

ARTICOLO 22 - OBBLIGHI DELLA COOPERATIVA

A fronte della cessione del patrimonio o parte di esso, di cui al programma edilizio realizzato, la Concessionaria assume, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18, comma 2, della Legge 179/1992 e s.m.i., l'impegno a provvedere alla diretta gestione delle restanti unità immobiliari che non vengono cedute in proprietà individuale.

La Concessionaria assume inoltre gli obblighi stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali in materia di autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio.

La Concessionaria, a fronte della cessione del patrimonio o parte di esso, di cui al programma edilizio realizzato, ha corrisposto alla Città l'importo di Euro 132.672,26 per oneri di urbanizzazione residui aggiornati, versato alla Tesoreria Comunale in data come risulta da quietanze numero rilasciate dalla Tesoreria medesima. Detta somma è stata pagata mediante l'emissione di un bonifico bancario della Banca.....

ARTICOLO 23 - OBBLIGHI DEI SOCI ACQUIRENTI

Gli assegnatari che ottengono la cessione in proprietà individuale delle unità immobiliari sono soggetti agli obblighi di cui all'art. 18, comma 3, della Legge 179/1992 e s.m.i. riguardanti il rimborso agli Enti erogatori di contributi ricevuti.

Gli assegnatari che ottengano la cessione in proprietà dell'alloggio sono altresì tenuti a corrispondere le spese conseguenti alla modifica della convenzione comunale ed alla modifica del mutuo di cui, rispettivamente, alle lettere c) e d) del comma 2 del summenzionato art. 18 oltre alle spese di amministrazione e tecniche connesse, al frazionamento, accatastamento, regolamento di condominio; dette spese sono quantificate sin d'ora in misura forfetaria per un importo di Euro 18,00 al metro quadrato di superficie delle unità immobiliari e sono incluse nel prezzo di cessione di cui al precedente articolo 21

Oltre a quanto sopra vengono poste a carico dei Soci assegnatari che ottengono la cessione, le penalità per le eventuali estinzioni anticipate, anche parziali, dei mutui in corso.

Infine i medesimi soggetti sono tenuti ad accollarsi, fin dall'origine, tutti i maggiori oneri, in relazione alle posizioni reddituali riferite all'assegnazione delle unità immobiliari, nei confronti della Cassa DD.PP. e della Regione Piemonte.

In relazione a quanto sopra la Cooperativa dichiara che i mutui afferenti l'intervento risultano estinti per scadenza naturale e i relativi conteggi sono stati forniti dall'Istituto mutuante alla Regione ai fini del rilascio dell'autorizzazione, richiamata in premessa del presente atto, così come da disposizione di legge.

ARTICOLO 24 - CRITERI E MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLE CESSIONI SUCCESSIVE ALLA ASSEGNAZIONE

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente articolo 21, comprensivo dei contributi restituiti alla Regione Piemonte in applicazione di quanto comunicato con nota della Regione Piemonte prot. 14538/DB0803 in data 8 aprile 2009, viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, determinato dal prezzo come stabilito dal precedente art. 21 e risultante dall'atto notarile, la percentuale di incremento dell'indice del costo della vita, pubblicato dall'ISTAT, a far data dal primo trasferimento.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 31 sub b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, affrontate nel decennio precedente.

ARTICOLO 25 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Dopo ogni cessione il primo canone annuo di locazione di ogni unità immobiliare, è determinato ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3 (contratti concordati sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative) o ai sensi delle successive norme equivalenti, vigenti al momento della locazione, fatta salva la specifica normativa vigente, statale e regionale in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto applicabile.

I canoni annui successivi saranno aggiornati ai sensi della normativa sopra indicata o delle successive norme equivalenti, vigenti al momento della locazione.

ARTICOLO 26 - CRITERI E MODALITÀ' PER LA VENDITA E LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Salvo espresso consenso della Città, sono vietati il comodato, nonché la costituzione per atto tra vivi, di diritti reali di godimento sulle unità immobiliari.

E' consentita la stipula di preliminari di vendita o di impegni di locazione delle singole unità immobiliari.

Le unità, una volta avveratesi le condizioni previste dall'articolo 18 della Legge 179/1992 e s.m.i., possono essere locate o trasferite ai prezzi fissati dai precedenti articoli 24 e 25.

Gli alloggi debbono essere utilizzati secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'acquisto o della locazione possenga i requisiti stabiliti dalle leggi di agevolazione.

In particolare, ai fini della cessione delle unità successive all'acquisto, si richiamano i contenuti di cui agli articoli 20 e 21 della Legge 179/1992 e s.m.i.

Il prezzo dei trasferimenti, anche successivi, ed il canone di locazione, sono comunque determinati secondo quanto indicato nella presente convenzione e relative rivalutazioni ivi previste.

Per gli alloggi fruanti di finanziamento agevolato è consentito procedere alla locazione o alla cessione degli stessi, comprese le autorimesse, nei primi cinque anni dalla data dell'acquisto, previa autorizzazione del Comune, quando sussistano gravi sopravvenuti e documentati motivi.

Il prezzo dei trasferimenti, anche successivi, è comunque determinato secondo quanto previsto dalla presente convenzione e relative rivalutazioni ivi previste.

ARTICOLO 27 - TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI

In forza del trasferimento delle unità immobiliari, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno, per la loro parte, nella posizione giuridica della concessionaria relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dei locali in contrasto con esse e con le prescrizioni delle leggi sull'edilizia economica e popolare vigenti.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice Civile.

I singoli contratti di cessione e relative note di trascrizione dovranno essere inviati dal venditore alla Città nei termini specificati al precedente articolo 21

ARTICOLO 28 - LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il rapporto di locazione non potrà avere durata inferiore a quella prevista dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3 (contratti concordati sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative) o dalle successive norme equivalenti, vigenti al momento della locazione, rinnovabile ai sensi delle norme medesime e fatta salva la specifica normativa vigente, statale e regionale in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in quanto applicabile.

Le unità immobiliari acquistate dai Soci assegnatari, in quanto assistite dal finanziamento pubblico, potranno essere locate solo a soggetti aventi i requisiti previsti per usufruire di finanziamenti agevolati e tenuto conto dei limiti temporali di cui all'articolo 20 della Legge 179/1992 e s.m.i.

In caso di perdita dei requisiti suddetti la locazione non potrà essere rinnovata.

Per la locazione degli alloggi, nei contratti relativi dovranno essere inserite clausole,- da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 Codice Civile, nelle quali il conduttore per sé e suoi aventi causa:

- a) dichiarerà di possedere i requisiti di legge;
- b) dichiarerà di impegnarsi, nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarlo mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prossima scadenza contrattuale;
- c) dichiarerà di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile ed a non darlo in comodato;
- d) si impegnerà, ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione, a confermare per iscritto la sussistenza dei requisiti di legge.

Il contratto dovrà essere registrato ai sensi di legge.

Copia autentica di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore alla Città di Torino – Direzione Edilizia Residenziale Pubblica – Servizio Convenzioni e Contratti – Via Corte d'Appello, 10 per lettera raccomandata, entro sei mesi dalla stipula del contratto.

ARTICOLO 29 - STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI - OBBLIGHI

L'acquirente ed i suoi aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards residenziali correnti, le singole unità abitative e le altre parti del fabbricato (autorimesse, parti comuni eccetera).

Ai fini del precedente comma, le singole unità abitative e le autorimesse, per le parti a proprietà individuale, sono soggette a quanto disposto dall'articolo 10 della presente convenzione.

Per le parti comuni dei fabbricati, la Città si riserva, se del caso, di rilevare, con lettera raccomandata, insufficienze di manutenzione straordinaria.

Le eventuali opere necessarie per il ripristino delle condizioni delle parti comuni dovranno essere definite con stima peritale compiuta da due tecnici, nominati rispettivamente dalla Città e dalla proprietà interessata.

La stima peritale, impregiudicata la possibilità di dare nel frattempo corso a cessioni ed a locazioni, stabilirà anche, ai fini dell'eventuale risoluzione della convenzione, il congruo termine per l'esecuzione delle opere richieste.

ARTICOLO 30 - MANTENIMENTO DEGLI ORIGINARI PATTI E CONDIZIONI – SUBENTRO DEI SOCI ACQUIRENTI.

Per quanto non modificato esplicitamente dal presente atto valgono le norme di cui alla convenzione originaria.

I Soci assegnatari, interessati alla cessione delle unità immobiliari di cui alla convenzione originaria, subentreranno, per la loro parte e competenza, nei diritti ed obblighi contenuti nella stessa suddetta convenzione, costituendosi in condominio, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 e seguenti del vigente Codice Civile.

In particolare le parti danno atto che, a seguito della cessione delle unità immobiliari, i Soci acquirenti assumeranno la corrispondente quota parte del valore indiviso del diritto di superficie a suo tempo concesso sulle aree menzionate, costituenti il Lotto III/3 del Piano di Edilizia Economica Popolare – Zona E/27.

ARTICOLO 31 - SANZIONI

La violazione degli obblighi di cui al presente atto comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti penali, fatte salve le sanzioni previste dalla convenzione originaria e fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi di legge e del medesimo presente atto :

1 – Sanzioni pecuniarie.

- a) penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo definitivo di cessione dell'alloggio, degli alloggi, dell'edificio, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita, nel caso di violazione dell'obbligo di mantenimento delle destinazioni d'uso;
- b) penale di importo pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi, nel caso di cessione delle unità immobiliari a prezzo superiore a quello massimo determinato ai precedenti articoli 21 e 24;
- c) penale di importo pari 20 volte la differenza fra i canoni di locazione dell'alloggio percepiti e quelli indicati nell'articolo 25;
- d) penale pari all'1% (uno per cento) sul prezzo delle unità immobiliari al momento dell'alienazione, in caso di mancato inserimento nell'atto e nel contratto delle clausole di cui agli articoli 27 e 28;
- e) penale pari all'1% (un per cento) sul prezzo delle unità immobiliari al momento dell'alienazione, o pari a una mensilità del canone al momento della locazione, nel caso non venga inviata al Comune copia dell'atto o del contratto nei termini di cui ai precedenti articoli 27 e 28;
- f) penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo delle unità immobiliari al momento dell'alienazione, o pari ad una annualità del canone al momento della locazione, nel caso di alienazione o locazione prima dei termini prescritti o di locazione o alienazione nei confronti di persona non in possesso dei requisiti di legge.

Le penali dovranno essere corrisposte entro sessanta giorni dalla richiesta della Città.

Il mancato rispetto del termine di sessanta giorni dalla richiesta della Città comporta la decadenza della concessione e l'estinzione del diritto di superficie.

Nel caso di concorso di inadempimenti, le penali verranno cumulate.

2 - Inopponibilità degli atti.

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui al presente atto non saranno opponibili alla Città.

Tale inopponibilità potrà essere fatta valere soltanto dalla Città, direttamente o su richiesta di coloro che abbiano avuto il danno o la lesione dalla violazione medesima.

Inoltre, in caso di inosservanza degli obblighi previsti nel presente atto, verranno applicate a carico dei soggetti inadempienti le sanzioni e penalità previste dalla convenzione originaria stipulata tra la Città e la Cooperativa.

ARTICOLO 32 - DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E RINNOVO DELLA MEDESIMA

La concessione del diritto di superficie avrà una durata di novantanove anni decorrente dalla data di stipulazione della convenzione originaria e potrà essere rinnovata fino ad un massimo di altri novantanove anni purché ne venga fatta richiesta da chi di diritto almeno un anno prima della scadenza.

Decade dalla possibilità di rinnovo il concessionario che abbia effettuato violazioni degli obblighi assunti in relazione alla locazione ed alla vendita delle unità immobiliari.

ARTICOLO 33 - IPOTECHE.

Il diritto di proprietà superficiaria potrà essere ipotecato in primo, secondo e terzo grado dal Concessionario e dai suoi aventi causa, assegnatari o acquirenti, a favore di Istituti di Credito e Banche in genere.

E' altresì consentita:

- a) l'iscrizione di ipoteca legale, in primo ed in grado successivo, a favore del Concessionario contro l'assegnatario o acquirente per dilazione del prezzo;
- b) l'iscrizione in secondo grado ed anche successivo a favore di enti finanziatori, qualora la quota del mutuo concesso dagli enti di cui sopra si rivelasse insufficiente.

VARIE E FINALI

I componenti autorizzano la trascrizione tempestiva della presente Convenzione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione, sono a carico della Concessionaria che chiede ogni beneficio fiscale applicabile.

Le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza, espressamente rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri da ogni responsabilità in merito.

Le parti, in persona di chi sopra, esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averli letti prima d'ora.

Le parti, in persona di chi sopra, rese edotte da me Notaio che, ai sensi dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, i dati contenuti nel presente atto verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia, esprimono il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali.

Convenzione_rettifica vigili del fuoco convenzione e27_ 15.02.2013