

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10)

L'anno millenovecento novantuno il giorno venti del

mese di marzo in Carrara, il sottoscritto concessio-

nario:

" Soc. Coop. EDILIZIA LE BETULLE a.r.l. ⁽¹⁾ con sede in Carrara

Viale XX Settembre 50, C.F.: 00439180458 ⁽²⁾

PREMESSO:

- in data 24.1.79, 26.5.82, 3.11.89^{7.6.89,} Prot. 3176/167,

14016/2077, 36309/8623 e 19950/4322 (fabbr. A); ^{in data} 24.10.89

e 22.12.89, Prot. 35455/8434 (fabbr. B); in data 24.10.89,

prot. 35456/8435 (fabbr. C), ha presentato al Sindaco del Co-

mune di Carrara istanza per ottenere la concessione a

realizzare un intervento di edilizia abitativa ai sensi

della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 per edificare n° 3

fabbricati formati da:

fabbricato A - 4 piani residenziali per n° 22 alloggi

di cui uno parzialmente interrato da adibire a cantine

ed il piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° da adibire ad unità

abitative;

fabbricato B - 3 piani residenziali per n° 14 alloggi,

da adibire ad unità abitative, garage e piano sottotetto

adibito a stenditoio;

fabbricato C - 3 piani residenziali per n° 14 alloggi,

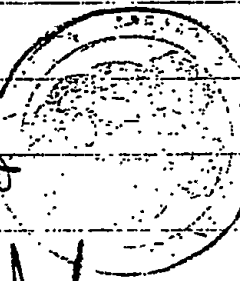
da adibire ad unità abitative, garage e piano sottotetto

adibito a stenditoio;

DALL' AVV. GUIDO LUCENTINI - NOTAIO - CARRARA - Largo XX Aprile, 8 - Tel. 71926

BUCCELLI - LUCCA

Funzione dell'Avv.



sul terreno in località Pontecimato Via G. Marconi 9/G di ca
 12.010 mq. 12.010 confinante con Via Guglielmo Marconi,

condominio Pezzica, proprietà A.T.E.R., salvi se altri

e identificato in N.C.T. del Comune di Carrara al Fg.

53 mappali 122-140-162-163-164-165- di mq. 12.010 e meglio

risultante nella planimetria catastale che a questo atto

si allega sotto la lettera "B".

PREMESSO altresì che la ditta succitata è beneficiaria

di contribuzione statale nel quadro dell'edilizia economica

e popolare nelle ipotesi previste di edificazione al

di fuori dei piani di cui alla Legge 167/62 su terreno

di proprietà della Cooperativa stessa per n.3 edifici

residenziali in località Pontecimato Via G. Marconi di cui a

(3)
 una seconda lottizzazione approvata in data 13/02/1989

VISTO l'art.18 della Legge 5.8.78 n.457 di cui ai commi

IV e V stabilisce per gli interventi al di fuori delle

aree di cui alla legge 167/62 e art.51 della Legge 865/71

l'obbligo della convenzione da effettuarsi ai sensi dello

art.8 della Legge 28.1.77 n.10 per cui lma Cooperativa

è tenuta ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazio-

ne determinati ai sensi della convenzione tipo approvata

dalla Regione ai sensi dell'art.8 della Legge 28 gennaio

1977 n.10;

Indirizzo Delle

- la quota di contributo commisurato al costo di costruzione è stata determinata in Lire 58.035.000.-;

- la quota di contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione è stata determinata in L. 368.525.000

Tanto premesso e che forma parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, il concessionario sottoscritto:

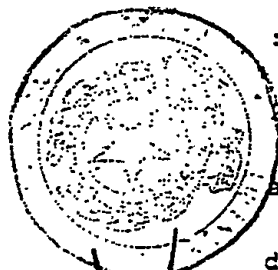
SI OBBLIGA NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CARRARA:

1) ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata dal Comune stesso e qui di seguito riportata;

2) a realizzare gli interventi di edilizia abitativa di cui alla richiesta concessione, consistenti nella realizzazione di 50 alloggi per mq. 3.453,39 di superficie utile della residenza, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli a fronte dell'esonero da parte del Comune di Carrara dalla corresponsione della quota di contributo riguardante la concessione ad edificare di cui all'art.6 della Legge 28 Gennaio 1977 n.10, determinata ai sensi delle disposizioni vigenti;

3) ad osservare:

a) le caratteristiche tipologiche risultanti dal progetto allegato alla istanza, ammissibili a convenzione in quanto



Giulio Delle

Giulio Delle

✓

comprese nei limiti fissati al punto 2 (due) della delibera del Consiglio Regionale della Toscana n.260 del 23 Giugno 1979;.

b) le caratteristiche costruttive e di finitura relative pavimenti degli alloggi e dei servizi, alle pareti, agli infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento termo-acustiche, risultanti dal capitolo che a questo atto si allega sotto la lettera "C", "D". Eventuali varianti interne devono essere autorizzate dal Comune e comunque non devono riguardare la classe di finitura degli alloggi, non dovendo assolutamente modificare il costo di costruzione fissato in concessione.

4) ad accettare che il Comune:

Entro 60 - sessanta - giorni dall'ultimazione di tutti i lavori comunicata dal dichiarante concessionario, accertare l'assolvimento, da parte del concessionario stesso, di tutti gli oneri previsti nella concessione; anche in corso d'opera verifichi se lo ritenesse opportuno la corrispondenza di cui ai precedenti art.2 (due) e 3 (tre); nonché a richiedere la verifica del Comune alle seguenti fasi:

- a) tracciamento ed esecuzione delle fondazioni; (già controllato)
 - b) solaio di copertura, ed anche per tutti gli adempimenti di cui non sia possibile la verifica a lavori ultimati. (fine controllo fabbr. A);
- Trascorsi 30 (trenta) giorni dalla richiesta del concessionario

rio, la verifica si intenderà effettuata favorevolmente.

E' comunque salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.13 (tredici) nel caso in cui venga altrimenti accertata la non corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui agli artt.2 (due) e 3 (tre) di questo atto.

5) POICHE': il prezzo massimo complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari convenzionate è costituito, ai sensi dell'art.3 della legge 28 Gennaio 1977 n.10 e del provvedimento del Consiglio Regionale della Toscana n.260 del 23 Giugno 1978 e della deliberazione del Consiglio Comunale n.355 del 17 Ottobre 1978 e della Giunta Municipale n.1327 del 30 Luglio 1980 che dà attuazione a detto provvedimento dalle seguenti voci:

- a) costo dell'area edificatoria, per l'importo di f.582.640.000 pari a f. 78.112.= al metroquadrato, corrispondente al 14% (quattordici per cento) del costo di costruzione come al Q.T.E. approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 21.9.90; tale importo risulta ammissibile al convenzionamento in quanto non superiore all'incidenza massima del costo dell'area sul costo di costruzione determinato nella tabella n° 1 (uno) allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n° 260 del 23 giugno 1978;
- b) costo di costruzione stabilito di intesa fra le parti in base al Q.T.E. approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 21.9.90 e relative caratteristiche costruttive e di finitura in questo indicate, e pari alla somma di f. 4.161.713.600.=;

Spina - M.C.

c) costo delle opere di urbanizzazione, determinato in misura pari a quello stabilito per il rilascio della concessione ad edificare;

d) spese generali comprensive delle voci di cui alla Tabella n.2 (due) allegata alla deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n.350 del 23 Giugno 1978 determinate dal Consiglio Comunale in misura non superiore a quella derivante dall'applicazione dei parametri di cui alla citata tabella n.2 (due);

E POICHE' il prezzo massimo complessivo relativo a tutte le unità immobiliari convenzionate determinato ai sensi di quanto sopra in L. 5.529.049.600 è riferito alla superficie utile complessiva di tali unità immobiliari, costituita:

a) per gli alloggi: dalla superficie utile abitabile misurata ai sensi dell'art.7 del D.M. 3 Ottobre 1975 (determinazione del costo massimo al metroquadrato di cui al 3° comma del-

Finelli - Delli

l'art.9 della legge 1° (primo) Novembre 1965 n.1179, recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia);

b) per le pertinenze non residenziali e non comuni: dal 60%

(sessanta per cento) della superficie netta complessiva del-

le stesse per un totale di mq. 4536,70 il prezzo massimo

"medio" di cessione delle unità immobiliari di cui al presen-

te atto è di L. 1.601.000 al metroquadrato di superficie

utile abitabile, determinato dividendo il prezzo massimo

complessivo di cessione di tutte le unità immobiliari conven-

zionate così come risultano definite da quanto precedentemen-

te detto per il totale di mq. 3453,19 di superficie utile

abitabile delle unità immobiliari stesse:

IL CONCESSIONARIO SI OBBLIGA:

entro il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, a

sottoporre alla verifica del Comune la tabella millesimale

per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle

singole unità immobiliari in riferimento alle relative carat-

teristiche posizionali, prezzi la cui media, ponderata con

le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si

referiscono, deve corrispondere al valore unitario indicato

dal comma precedente.

6) Il prezzo massimo di cessione di cui al precedente

articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente

dal mese successivo a quello di stipulazione di questo atto

unilaterale d'obbligo alla fine del mese di ultimazione dei

Finis

lavori, applicando al prezzo iniziale il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$P. \text{ finale} = P_i (1 + 0,50 \times If - If : Ii)$$

dove: If = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori.

Ii = lo stesso indice alla data di stipula di questo atto unilaterale d'obbligo.

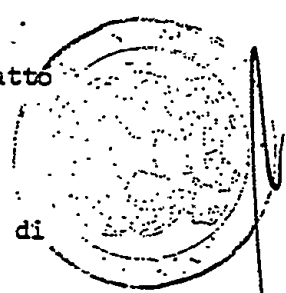
Successivamente a tale data e per tutto il periodo di validità, i prezzi di cessione possono essere rivalutati a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, previa applicazione al costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione della costruzione stabilito nel modo seguente:

- a) 1% (un per cento) annuo per i successivi quindici anni;
- b) 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) per gli anni ulteriori.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o restauro dell'immobile, anno di costruzione è quello di ultimazione di tali lavori comunque accertato.

La revisione non si applica sulla somma già versata.

Ove le costruzioni di cui al presente atto beneficiano di contributi pubblici a fondo perduto, erogati in unica soluzione, il prezzo massimo di cessione sarà ridotto dell'intero



Intesa - M. L.

ammontare di tali contributi.

Ove le costruzioni beneficino di contributi pubblici erogati.

in annualità la rivalutazione del prezzo massimo iniziale,

deve essere ridotta nella stessa proporzione esistente fra

tale prezzo ed il "valore attuale" delle annualità di contri-

buto pubblico complessivamente impegnate.

Il "valore attuale" viene determinato alla data di stipula

di questo atto unilaterale d'obbligo utilizzando il tasso

corrispondente al costo complessivo della relativa operazio-

ne di mutuo.

Ove i benefici di cui al comma precedenti venissero accorda-

ti ad un acquirente successivo al primo, ai successivi

trasferimenti di alloggi si applicano le decurtazioni previs-

te nel comma stessi.

7) Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobilia-

re e delle relative pertinenze è determinato ai sensi e

secondo le modalità previste dalla legge 27 Luglio 1978

n.392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

Il canone annuo di locazione determinato in applicazione del

presente articolo, può essere revisionato ai sensi e secondo

le modalità previste dalla legge 27 Luglio 1978 n.392 "Disci-

plina delle locazioni di immobili urbani".

8) Nel caso di trasferimento della concessione a successori

o aventi causa del concessionario prima della ultimazione

degli alloggi convenzionati, il nuovo concessionario suben-

Spett.le "Mil"

tra nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi assunti con questo atto unilaterale d'obbligo.

Il titolo che consente il trasferimento della concessione deve essere presentato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata con la quale il subentrante nella concessione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole portate da questo atto.

Il Comune provvede a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo rilasciata dal concessionario subentrante, con le modalità di cui al successivo articolo 12 (dodici).

9) In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi da lui assunti con questo atto, senza eccezione alcuna.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare quanto determinato in questo atto unilaterale d'obbligo e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in esso contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del

Senza OM L.

11
Codice Civile.

10) La durata di validità degli obblighi assunti con questo atto è determinata in anni 25 (venticinque). Il concessionario può essere sciolto dagli obblighi con questo atto assumti a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori.

In caso di annullamento o decadenza della concessione questo atto è risolto di diritto.

11) Questo atto unilaterale d'obbligo con le eventuali integrazioni o modifiche, deve essere trascritto a favore del Comune di Carrara nei registri immobiliari a cura ed a spese del concessionario.

12) Le spese tutte di questo atto e sua registrazione sono a carico del concessionario.

13) In caso di violazione delle clausole e delle obbligazioni portate da questo atto relativamente ai prezzi di cessione e locazione degli alloggi il concessionario, suoi aventi causa e successivi proprietari, fermi restando gli obblighi assunti, sono tenuti al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari al contributo di cui all'art.6 (sei) della Legge 28 Gennaio 1977 n.10 con gli interessi di mora, nella misura prevista all'art.35 (trentacinque), primo comma del D.P.R.15 Luglio 1962 n.1063 e decorrenti dal sessantunesimo giorno successivo all'ultimazione dei lavori fino alla data dell'effettivo pagamento, in proporzione agli alloggi ceduti

Scritto su 2.

o locati in difformità di quanto stabilito con questo atto.

Il concessionario, suoi aventi causa e successivi propieta-

ri sono altresì tenuti al pagamento di una penale non

superiore al doppio della somma di cui al primo comma.

Ferme restando le eventuali sanzioni previste dall'art.31

(trentuno) della Legge 17 Agosto 1942 n.1150 e dagli artt.8

ultimo comma, 15 e 17 della Legge 29 Gennaio 1977 n.10 nel

caso di inosservanza anche parziale delle caratteristiche

costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di

cessione e quindi del canone di locazione, il Comune può, a

sua discrezione, imporre il rispetto delle prescrizioni pre-

viste nel capitolato oppure l'adeguamento del prezzo e del

canone fissati in convenzione.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del prezzo

di cessione fissato in convenzione, il concessionario, suoi

aventi causa e successivi proprietari sono tenuti al pagamen-

to di una penale pari al doppio della differenza fra il

prezzo di cessione fissato in questo atto ed il nuovo prezzo

adeguato ai sensi del comma precedente.

Nel caso in cui il Comune richieda l'adeguamento del canone

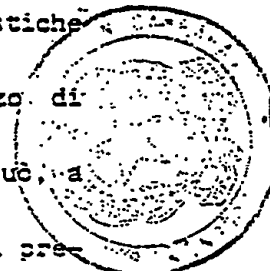
di locazione, il concessionario, suoi aventi causa e successi-

vi proprietari sono tenuti al pagamento di una penale così

determinata: doppio della differenza tra il canone di loca-

zione ed il nuovo canone adeguato per 9 (nove) anni.

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguen-



Aut. M. L.

te a questo atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, dovrà farsi ricorso all'arbitrato ai sensi degli articoli 905 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati uno dal Comune; uno dal concessionario, suoi aventi causa o successivi proprietari; il terzo d'accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione rientra il Comune.

Le spese tutte di questo atto e sue consequenziali sono a carico del concessionario che chiede l'applicazione del trattamento tributario di cui all'art. 20 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10 e disposizioni ivi richiamate, ed in particolare del comma 2° (secondo) dell'art. 32 del D.P.R. 29 Settembre 1973 n. 601 che stabilisce l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dall'imposta ipotecaria.

Autore M. Lio

(1) adde: "a proprietà divisa"

(2) adde: "iscritta presso il Tribunale di Massa-Carrara al n. 4220 reg. società, in persona del suo Presidente e legale rappresentante sig. Puntelli Attilio nato a Carrara il 17 agosto 1948, autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione della stessa Società in data 5 febbraio 1991, che in estratto autentico qui si allega sotto "A".

(3) annulla le parole incasellate.

Postille tre approvate. Esente da bollo art. 20 tab. ell. R. D.P.R. 26/10/72 n. 642.

Puntelli Attilio



REPERTORIO N° 179876

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Io sottoscritto dottor Guido Lucentini, Notaio alla residenza di Carrara, iscritto nel Ruolo dei distretti notarili riuniti di La Spezia e Massa, CERTIFICO che il sig. PUNTELLI ATTILIO nato a Carrara il 17 agosto 1948, domiciliato per la carica nella sede sociale in appresso indicata, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della "Società Cooperativa Edilizia Le Betulle - a responsabilità limitata a proprietà divisa" con sede a Carrara in Viale XX Settembre n.50; persona della cui personale identità, - qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, dopo aver, rinunciato - col mio consenso - all'assistenza dei testimoni, ha apposto in mia presenza la propria firma in calce all'atto che precede e nel margine dei fogli intermedi, e sugli allegati "B", "C", "D", e "E".

Carrara, 20/3/1991 (venti marzo millenovecentonovantuno).

