

Lotto 3

Repertorio numero 28.052

Raccolta numero 1.268

ATTO PORTANTE CONVENZIONE ai sensi della legge 10/77 articoli

7 e 8, tra il Comune di SAVIGLIANO e la società "CO.GE.IN. -

Costruzioni Generali Industrializzate - S.p.A.",

intervento di edilizia abitativa convenzionata finanziato con

i fondi della legge numero 67/88 articolo 22 comma 3, titolo

3 della legge 457/78.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantuno, il giorno dieci

del mese di ottobre,

in Savigliano, nella sala della Giunta Municipale al piano

primo del Palazzo Civico, corso Roma numero 36.

Avanti me dottor GIANANGELO ROCCA, notaio in Saluzzo,

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo,

Alba, Mondovì e Saluzzo, previa rinuncia ai testi d'accordo

tra le parti e col mio consenso, sono personalmente comparsi:

da una parte,

GALLETTO geometra Remigio, nato a Monasterolo di Savigliano

il 30 settembre 1935,

residente in Savigliano, via Gramsci numero 11,

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in

proprio, ma a nome, per conto ed in legale rappresentanza del

COMUNE DI SAVIGLIANO,

codice fiscale: 00215880048,

nella sua qualità di "Sindaco pro tempore" e legale

9

rappresentante del Comune medesimo, in esecuzione di
deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 luglio 1991
numero 123, divenuta esecutiva ai sensi di legge, che, in
copia certificata conforme all'originale, si allega al
presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante
e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa
avutane dai comparenti con il mio consenso;
dall'altra parte,

GILETTA geometra Erminio, nato a Genova il 24 febbraio 1927,
residente in Savigliano, viale del Sole numero 17,
imprenditore,

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in
proprio, ma a nome, per conto ed in legale rappresentanza
della società:

"CO.GE.IN. - Costruzioni Generali Industrializzate - S.p.A.",
con sede in Savigliano, piazza Schiaparelli numero 10,
capitale sociale L. 760.320.000 (lire settecentosessanta-
milionitrecentoventimila) interamente versato,

iscritta presso la Cancelleria commerciale del Tribunale di
Saluzzo al numero 1422 del Registro Società,

codice fiscale: 00435700067,

quale della società stessa Presidente del Consiglio di
Amministrazione, a quanto infra autorizzato con delibera del
Consiglio di Amministrazione della società medesima in data 6
luglio 1990, il cui verbale, per copia certificata conforme



3

da me notaio in data odierna, repertorio numero 28.009,
trovasi allegato sotto la lettera "C" a precedente atto mio
rogito in data odierna, repertorio numero 28.051/1.267,
non ancora registrato perchè nei termini.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e
poteri io notaio sono certo, comunicati come sopra i numeri
di codice fiscale,

premessi che:

A) Con note protocollo numero 3117 pratiche numero B
1/3/215/46 A e numero B 1/3/215/46 B del 22 marzo 1991, il
Ministero dei Lavori Pubblici Segretariato Generale del
C.E.R., comunicava il finanziamento di un Programma
straordinario di edilizia agevolata, da realizzarsi nel
Comune di SAVIGLIANO, via San Giacomo, a cura della società
"CO.GE.IN. - Costruzioni Generali Industrializzate - S.p.A.",
attivante investimenti presunti rispettivamente di L.
1.260.000.000 (lire unmiliardoduecentosessantamiloni) e L.
540.000.000 (lire cinquecentoquarantamiloni) per la
realizzazione di numero 30 (trenta) alloggi in conformità
alla legge numero 67 dell'11 marzo 1988, articolo 22 comma 3.

B) Gli immobili oggetto del finanziamento sono compresi nel
P.E.C. - area R 5.13 distretto urbanistico 6 del P.R.G.C.
approvato con Deliberazione Consiliare numero 122 del 30
luglio 1991, divenuta esecutiva in data 12 settembre 1991.

C) Si richiama alla presente convenzione la seguente

4

documentazione:

- la deliberazione del Consiglio Comunale numero 123 del 30 luglio 1991, che autorizza il Sindaco o suo delegato a sottoscrivere la presente convenzione, come sopra allegata, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera "A";

- la planimetria con individuazione degli immobili convenzionati, distinta con la sigla "C2", che, firmata dai comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, con il mio consenso;

- la verifica prezzi di convenzione, distinta con la sigla "C3", che, firmata dai comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, con il mio consenso;

- il capitolato tecnico descrittivo, distinto con la sigla "C4", che, firmato dai comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, con il mio consenso;

- la tabella riportante la superficie vendibile di ogni singolo alloggio ed i relativi prezzi di cessione, distinta con la sigla "C5", che, firmata dai comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "E",



6
omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai
comparenti, con il mio consenso.

D) Con deliberazione consiliare numero 4 del 20 gennaio 1975,
richiamata quale parte sostanziale ed integrante della
presente convenzione, il Comune ha determinato i criteri di
cui al comma 14 dell'articolo 35 della legge numero 865/71.

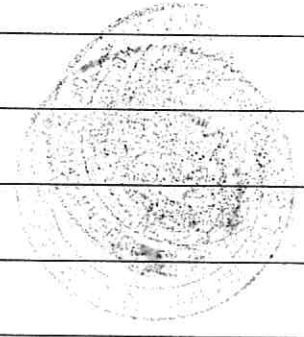
E) La società "CO.GE.IN. - Costruzioni Generali
Industrializzate - S.p.A.", qui presente in persona del suo
legale rappresentante, si impegna a corrispondere all'atto
della concessione la quota di contributo di cui all'articolo
5 della legge numero 10/77.

F) L'articolo 18 della legge numero 457/78 subordina
l'ottenimento dei finanziamenti a tasso agevolato per
interventi di nuova costruzione alla stipula di una
convenzione ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge numero
10/77.

Tale scopo si intende raggiunto con la presente convenzione
che contiene tutti gli elementi previsti dalla legge numero
10/77.

G) Il programma costruttivo oggetto della presente
convenzione verrà realizzato in diritto di proprietà.

H) La società "CO.GE.IN. - Costruzioni Generali
Industrializzate - S.p.A." risulta proprietaria delle unità
immobiliari costituenti oggetto della presente convenzione,
in dipendenza di acquisto effettuato con scrittura privata



mapp (948)

948

autenticata nelle firme da me notaio in data 26 luglio 1991,

repertorio numero 26.344, registrata a Saluzzo il 13 agosto

1991 al numero 446 serie 2v, trascritta a Saluzzo il 19

agosto 1991 ai numeri 4525/3495.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, e ritenuto come

parte integrante e sostanziale della presente convenzione, si

conviene e stipula quanto segue:

TITOLO I

ART. 1) - GENERALITA' -

Le unità immobiliari oggetto dell'intervento di cui alla

premessa, di proprietà dell'Ente attuatore, e facenti parte

del P.E.C. relativo all'area R 5.13 D.U. 6 del P.R.G., sono

censite nel Catasto Terreni del Comune di Savigliano al

Foglio 19 con i mappali 909/a, 920/a, 923/a e 905/g, per una

superficie complessiva di metri quadrati duemiladuecentotren-

tadue (mq. 2.232) - Lotto 3 - e con i mappali 905/c, 901/a,

903/a ed 899/a, per una superficie complessiva di metri

quadrati duemilacinquantacinque (mq. 2.055) - Lotto 5 - e

sono indicate nella planimetria distinta con la sigla "C2",

come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "B".

Si precisa che il programma costruttivo di cui alla premessa

prevede la realizzazione di una superficie lorda vendibile di

metri quadrati quattromiladuecentottantatre (mq. 4.283).

L'Impresa convenzionata si impegna alla realizzazione del

programma costruttivo indicato nel P.E.C., via San Giacomo,



7

approvato, ed al progetto di cui alla Concessione Edilizia che verrà rilasciata dal Comune di Savigliano ed alle eventuali varianti che saranno concesse dal Comune.

ART. 2) - PRESCRIZIONI -

Il programma edilizio ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Savigliano, individuati nella planimetria sopra allegata ed elencati all'articolo 1 precedente.

Il programma edilizio prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le modalità indicate nelle tavole allegate al progetto di P.E.C. approvato ed alla concessione che verrà rilasciata dal Comune di Savigliano.

- Aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale metri quadrati duemilacinquantacinque (mq. 2.055) - (Lotto 5) e metri quadrati duemiladuecentotrentadue (mq. 2.232) - (Lotto 3).

La destinazione d'uso anzidetta non può essere modificata per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune ed ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

8

Nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale è prevista la realizzazione di unità immobiliari destinate ad alloggi e relative autorimesse nel locale interrato.

Gli interventi ammessi sugli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche, sono indicati nelle Tavole allegare al P.E.C. approvato con Delibera Consiliare numero 122 del 30 luglio 1991.

Il concessionario si impegna a rispettare le caratteristiche tipologiche, nonché i criteri per le caratteristiche costruttive degli alloggi convenzionati fissati dal progetto allegato alla Concessione Edilizia, dal P.E.C. e dal Capitolato tecnico descrittivo, distinto con la sigla "C4", come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "D".

Tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta del concessionario e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito dei successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione della legge numero 10/77.

Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale adeguamento della presente convenzione.

Le varianti al progetto che non modificano le caratteristiche di cui al presente articolo sono assentibili dal Sindaco



mediante il rilascio di concessione di variante.

Ai sensi e per gli effetti previsti dall'articolo 36 della legge 15 maggio 1970 numero 300 ed in ottemperanza dell'articolo 49 della legge regionale 5 dicembre 1977 numero 56 e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione il concessionario è tenuto ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti all'esecuzione delle opere condizioni economiche e normative non inferiori a quelle risultanti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per gli operai dipendenti dalle Imprese industriali edili ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi.

Il concessionario è tenuto altresì ad applicare o fare applicare nei confronti di detti lavoratori tutte indistintamente le altre norme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso.

Il concessionario e/o l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido in rapporto al Comune dell'osservanza delle norme anzidette.

Per superficie vendibile ai fini della presente convenzione si intende la somma della superficie degli alloggi al lordo dello spazio occupato da murature esterne ed interne,

10

pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre; della superficie dei balconi o logge aperte, calcolata per una quota del 50% (cinquanta per cento); della superficie del vano scala, compreso vano ascensore, piano per piano, calcolata in percentuale del 100% (cento per cento) per una quota proporzionale al numero e superficie degli alloggi che si aprono su tale vano.

Per superficie utile si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature sia perimetrali che interne.

TITOLO II

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO - GARANZIA FIDEJUSSORIA.

ART. 3) - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il proponente in relazione al disposto dell'articolo 5 della legge numero 10/77 si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune di Savigliano il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato forfettariamente e stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singola concessione edilizia.

Detto contributo sarà versato dal richiedente la concessione edilizia secondo le modalità e scadenze fissate dal Comune.

Si richiama e si conferma il contenuto della convenzione



11

relativa al P.E.C. sottoscritta in data odierna in merito alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

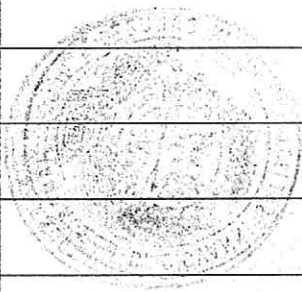
ART. 4) - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL CONCESSIONARIO -

Il proponente a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, ha costituito per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla seguente fidejussione dell'importo di L. 19.500.000 (lire diciannovemilionicinquecentomila) rilasciata il 23 settembre 1991 dalla "MINERVA Assicurazioni" - Agenzia di Cuneo.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Savigliano a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Il concessionario inoltre si obbliga, a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fidejussione qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza e sanzioni.

Il Comune provvederà a svincolare la fidejussione predetta al



12

rilascio del certificato di abitabilità degli edifici convenzionati.

In sede di sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità verrà verificata la rispondenza degli edifici alle prescrizioni della presente convenzione.

Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune, ai sensi del successivo articolo 21, anche se su tali sanzioni fossero insorte controversie.

TITOLO III

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI E
TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI.

ART. 5) - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE
ABITAZIONI -

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi e degli edifici saranno conformi a quanto risulta dal progetto autorizzato, dal P.E.C., nonché dal capitolato descrittivo.

Relativamente a tipologie e dimensioni, gli edifici e gli alloggi dovranno inoltre rispondere alle norme vigenti in materia di edilizia economica - popolare.

Per la determinazione delle superfici e delle tipologie degli alloggi si fa richiamo alle disposizioni previste dalla legge 5 agosto 1978 numero 457 e dal D.M. numero 822 del 21 dicembre 1978.



Il Comune si riserva di far eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento ed ordinare le necessarie modifiche.

Le operazioni di verifica ai fini del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere iniziate entro quindici giorni dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori, ed il relativo certificato dovrà essere emesso entro quindici giorni dall'inizio delle operazioni medesime, semprechè le dette verifiche abbiano avuto esito favorevole, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri enti pubblici.

**ART. 6) - CONTROLLI DELLE TIPOLOGIE E DELLE CARATTERISTICHE
DEGLI ALLOGGI -**

Il concessionario ha presentato, al momento della stipulazione della presente convenzione, un capitolato sintetico descrittivo delle caratteristiche qualitative dei materiali impiegati nonchè del grado di finitura degli alloggi da realizzarsi.

La determinazione del costo medio iniziale di cui all'articolo 8 della presente convenzione avverrà tenendo conto degli elementi contenuti nella suddetta relazione.

**ART. 7) - TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI -
PROROGHE -**

Il proponente si obbliga in ogni caso di dare inizio ai

14

lavori entro centoottanta (180) giorni dalla data di rilascio della concessione edilizia.

I lavori dovranno essere ultimati entro diciotto (18) mesi e ventiquattro (24) mesi, rispettivamente per il Lotto 3 ed il Lotto 5, decorrenti dalla data del loro inizio fatte salve eventuali sospensioni o proroghe.

La data di inizio dei lavori deve essere documentata dal concessionario ai sensi dell'articolo 49, ottavo comma, della L.R. numero 56/77.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati dal Comune su istanza del concessionario ed a seguito di comprovati gravi impedimenti od a causa di forza maggiore, non imputabili al concessionario stesso.

La richiesta di licenza di abitabilità dovrà essere presentata dal concessionario entro quindici (15) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, che dovrà avvenire secondo i termini stabiliti.

ART. 8) - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI -

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito, salva la revisione di cui in seguito, in Lire/Mq.

1.306.000 (unmilionetrecentoseimila) - (Lotto 3) - e Lire/Mq.

1.357.000 (unmilionetrecentocinquantasettemila) - (Lotto 5) -

per metro quadrato di superficie vendibile.

Il prezzo base medio di prima cessione è ricavato dalla somma



15

dei seguenti elementi:

a) - valore dell'area edificabile per l'importo di Lire/Mq.

68.000 (sessantottomila) - (Lotto 3) e Lire/Mq. 68.000

(sessantottomila) - (Lotto 5);

b) - costo delle opere di urbanizzazione determinato con

deliberazione del Consiglio Comunale, applicazione della

deliberazione del Consiglio Regionale 179/CR - 4710 del 26

maggio 1977, per l'importo di Lire/Mq. 63.000

(sessantatremila) - (Lotto 3 e Lotto 5);

c) - costo di costruzione per l'importo di Lire/Mq. 1.175.000

(unmilione centosettantacinquemila) - (Lotto 3) - e Lire/Mq.

1.226.000 (unmilione duecentoventiseimila) - (Lotto 5).

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del precedente

comma è comprensivo degli oneri finanziari e degli oneri

relativi alle spese generali, tecniche, di

commercializzazione.

Il costo di costruzione di cui alla precedente lettera verrà

aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle

variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione per il

periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione

alla data di inizio lavori.

Il costo di costruzione così aggiornato verrà revisionato,

nel corso dei lavori, dalla data di inizio alla data di

ultimazione dei lavori, tenendo conto di un andamento dei

lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione

16

lineare (linea retta) per un periodo di diciotto (18) mesi a partire dal loro inizio sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% (cinquanta per cento) della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

Il periodo di diciotto (18) mesi, richiamato in questo articolo e nel testo della convenzione e dei suoi allegati, potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il concessionario.

Per le unità immobiliari rimaste invendute dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione, aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione.

Dovrà inoltre essere fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante per ogni singolo alloggio:

- a) - la superficie in metri quadrati vendibile;
- b) - il prezzo per metro quadrato di superficie vendibile al momento dell'ultimazione dei lavori;
- c) - il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori;
- d) - la superficie utile abitabile di ogni singolo alloggio.



17

Da quest'ultima tabella dovrà ovviamente risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e la somma delle superfici vendibili degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definito per metro quadrato di superficie vendibile.

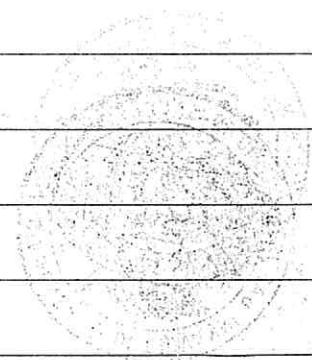
Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al 12% (dodici per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla tabella di cui sopra.

Cantina e/o sottotetto in dotazione dell'alloggio saranno compresi nel prezzo definitivo di prima cessione, le superfici della cantina o sottotetto non entrano nel computo della superficie vendibile.

Il prezzo dell'autorimessa viene concordato in Lire 16.500.000 (lire sedicimilionicinquecentomila) per ogni autorimessa ad un posto macchina ed in L. 24.500.000 (lire ventiquattromilionicinquecentomila) per ogni autorimessa a due posti macchina.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dal concessionario.

Il proponente si impegna a produrre, con la domanda di abitabilità degli immobili convenzionati, uno schema riportante l'esatta indicazione degli alloggi fruanti di



18

finanziamento pubblico e di quelli autofinanziati.

ART. 9) - CESSIONE ALLOGGI - GENERALITA' -

L'assegnazione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore degli acquirenti in possesso dei requisiti di legge.

L'accertamento di tali requisiti viene esercitato dal C.E.R.

I documenti necessari a comprovare il possesso dei requisiti soggettivi dei beneficiari saranno inviati al C.E.R.

Ministero dei Lavori Pubblici - Roma - il quale rilascerà il prescritto certificato.

Una fotocopia in carta semplice della documentazione verrà inviata per conoscenza al Comune interessato.

La cessione degli alloggi successiva alla prima assegnazione è consentita esclusivamente a favore dei soggetti, che, secondo le disposizioni di legge vigenti all'atto della cessione stessa, abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici popolari e per la concessione di finanziamenti agevolati.

Tale cessione o locazione non potrà avvenire prima di dieci (10) anni dal rilascio del certificato di abitabilità.

La cessione o locazione potrà essere consentita, in deroga alle limitazioni di cui sopra, previa documentazione di motivi ed autorizzazione dell'organo legittimato ad esercitare il controllo in conformità ai casi contemplati dalla legislazione vigente, di cambiamento di residenza, di mutamenti nello stato di famiglia o per altri gravi e



sopravvenuti motivi.

Per gli alloggi realizzati in autofinanziamento verrà trasmessa al Comune la documentazione necessaria alla verifica del possesso dei requisiti richiesti.

La deroga alla cessione o locazione prima dei dieci (10) anni per gli alloggi non fruanti di finanziamento potrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale per i motivi precisati nel presente articolo per l'edilizia agevolata.

ART. 10) - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA -

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente articolo viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari all'1% (uno per cento) per i successivi quindici (15) anni, ed eventualmente dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) fino alla scadenza della

90

convenzione.

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

ART. 11) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE -

Dopo ogni vendita, il primo canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato dalla percentuale di reddito fissata dalla legislazione nazionale in materia di locazione, applicata al prezzo delle unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi dei precedenti articoli 9 e 10, o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi dei suddetti articoli.

I canoni annui successivi saranno aggiornati e saranno pari alla stessa percentuale stabilita nel precedente comma applicata al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, revisionato secondo il precedente articolo 8.

ART. 12) - TRASFERIMENTO O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI -

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a



21

tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

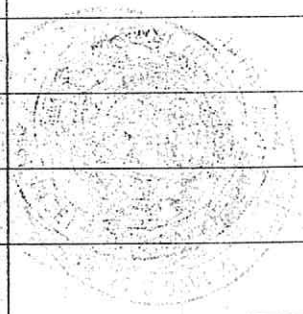
Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sub-locare totalmente l'immobile, con l'assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub-locazione pari a quella di cui all'articolo 19 lettera i) della presente convenzione.

La durata del rapporto di locazione relativo agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dagli articoli 10) ed 11) con specifica applicazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo



92

1341 del codice civile.

Gli alloggi potranno essere dati in locazione esclusivamente ai soggetti che, secondo le disposizioni di legge vigenti all'atto della locazione, hanno i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari per la concessione di finanziamenti agevolati non prima di dieci (10) anni dal rilascio del certificato di abitabilità.

Gli alloggi devono essere utilizzati secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione.

In caso di perdita dei requisiti soggettivi sopra specificati la locazione non potrà essere rinnovata.

Nei contratti relativi alla locazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da approvarsi specificatamente ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, nelle quali il conduttore per sè ed i suoi aventi causa dichiarerà:

a) - di possedere i requisiti per essere assegnatario di alloggi di edilizia economica e popolare o per la concessione di finanziamenti agevolati;

b) - di impegnarsi, nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarlo mediante raccomandata R.R. da inviarsi al locatore ed al Comune entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonchè a lasciare libero l'alloggio non oltre due anni dalla data della comunicazione di cui sopra o, ove posteriore, alla scadenza contrattuale;



c) - di impegnarsi a non sub-locare in nessun caso l'alloggio ed a non concederlo in comodato;

d) - di impegnarsi ad eventuale richiesta di rinnovo della locazione, a confermare per iscritto la sussistenza delle condizioni di cui ai punti precedenti.

Una copia autentica di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune con lettera raccomandata R.R. entro sei mesi dalla stipula del contratto.

ART. 13) - OBBLIGHI INERENTI ALLA CESSIONE DEGLI ALLOGGI -

E' vietato cedere in via definitiva gli alloggi realizzati prima del rilascio del certificato di abitabilità.

E' consentita però la stipula di preliminare di vendita con versamento di relativi acconti per i singoli alloggi.

Nell'atto di cessione degli alloggi dovranno essere inserite clausole in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e di accollarsene gli effetti attivi e passivi di sua competenza, nonché di impegnarsi a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi sull'edilizia economica e popolare vigenti.

I singoli contratti di cessione dovranno essere inviati in copia al Comune entro sei mesi dalla data di stipulazione dell'atto con lettera raccomandata R.R. e nei relativi contratti dovranno essere inserite tutte le clausole relative agli obblighi ed oneri in cui subentra il concessionario al

94

momento dell'acquisizione dell'alloggio.

ART. 14) - DURATA DELLA CONVENZIONE - TRASCRIZIONE -

La presente convenzione ha durata di validità di anni venti (20) dalla data di stipulazione e vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione, che ha per presupposto la concessione predetta, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico al concessionario.

ART. 15) - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE -

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 numero 666, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

ART. 16) - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE -

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 17) - RINVIO A NORMA DI LEGGE -



85

Per quanto non convenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1159, alla legge 28 gennaio 1977 numero 10 ed alla legge regionale numero 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiamano inoltre e si intendono qui riportati tutti gli obblighi inerenti l'attuazione del P.E.C. in cui l'intervento edilizio oggetto della presente è inserito.

TITOLO IV

ART. 18) - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI DALLA CONVENZIONE -

Oltre alle sanzioni amministrative previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977 numero 10 e successive modificazioni, ed alla nullità disposta dall'ultimo comma dell'articolo 8 della legge medesima circa la nullità delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e canoni di locazione per le parti eccedenti, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

a) - In caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla relazione tecnico-illustrativa che si allega, qualora le stesse non derogino alle prescrizioni richiamate all'articolo 2 e non siano state preventivamente

96

autorizzate dal Comune: versamento del 10% (dieci per cento) del contributo di cui all'articolo 6) della legge 28 gennaio 1977 numero 10, attribuibile alle unità immobiliari interessate dalla inosservanza, in proporzione alla loro superficie abitabile;

b) - In caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi alle abitazioni, qualora non comporti decadenza della concessione: versamento dell'1% (uno per cento) del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 numero 10, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

c) - In caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi alle abitazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento del 5% (cinque per cento) del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 numero 10, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;

d) - In caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejussoria prevista dall'articolo 5 della presente convenzione, o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi trenta giorni dalla richiesta del Comune;

e) - In caso di inottemperanza, anche parziale, degli obblighi di cui all'articolo 2, il Comune nel darne



27

comunicazione al concessionario ed agli imprenditori interessati, fissa un termine di 15 (quindici) giorni entro i quali l'inadempienza dovrà essere sanata.

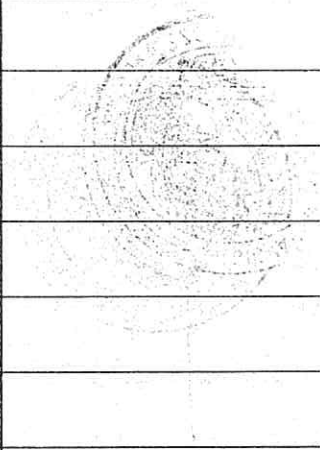
Qualora ciò non avvenga, e salvo diversa disposizione di legge, il concessionario è tenuto, con diritto di rivalsa sugli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere, al versamento di una penale pari all'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 numero 10.

Resta fermo in ogni caso l'impegno degli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere di ottemperare, entro il termine stabilito dal Comune, a tutti gli obblighi di cui alla presente lettera e), certificando al Comune medesimo l'avvenuta applicazione delle disposizioni di legge e di contratto collettivo nei confronti dei lavoratori dipendenti, mediante dichiarazione di adempimento da rilasciarsi dai competenti organi;

f) - In caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello medesimo determinato agli articoli 9 ed 11, penale di importo pari a quattro volte la differenza fra i due prezzi;

g) - In caso di locazione di alloggi a canoni superiori a quelli determinati all'articolo 12): penale pari a venti volte la differenza fra i canoni di locazione percepiti e quelli determinati in base all'articolo 12);

h) - In caso di mancato inserimento nell'atto o nel contratto delle clausole di cui all'articolo 13: penale pari al 10%



28

(dieci per cento) del prezzo dell'alloggio al momento della sua alienazione, o pari ad una annualità sul canone al momento della locazione;

i) - In caso di alienazione o locazione a persona non in possesso dei requisiti prescritti agli articoli 10 e 13 di sub-locazione: penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo dell'alloggio al momento della sua alienazione, o pari ad una annualità sul canone al momento della locazione o della sub-locazione.

Ai fini della quantificazione delle penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento al provvedimento regionale di cui all'articolo 6, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 numero 10 ed al decreto ministeriale di cui al primo comma dello stesso articolo vigente al momento della contestazione della violazione.

Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità, notificato a norma degli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile, al concessionario o ai suoi aventi causa, i quali, entro i successivi trenta giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

Il concessionario o i suoi aventi causa possono demandare, entro il termine di cui al precedente comma, al collegio arbitrale di cui all'articolo 19 della presente convenzione



28

la risoluzione delle controversie sorte a seguito
dell'applicazione del presente articolo.

TITOLO V

- VARIE E FINALI -

ART. 19) - CONTROVERSIE - CLAUSOLA COMPROMISSORIA -

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione ed interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente.

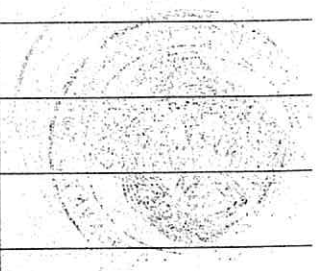
L'una e l'altra parte può nominare un primo arbitro, notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata.

Entro venti giorni dal ricevimento della notifica, l'altra parte nominerà un secondo arbitro, in difetto, l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro.

Qualora detto accordo non sia raggiunto entro dieci giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nel cui territorio si trova il Comune.

L'arbitro unico od il Collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre trenta giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del



30

terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui
all'articolo 825 del codice di procedura civile.

Il lodo sarà vincolante per le parti e soggetto alle
impugnazioni previste dagli articoli 827 e seguenti del
codice di procedura civile.

La spesa dell'arbitro sarà a carico della parte soccombente.

ART. 20) - DISPOSIZIONI FINALI -

I comparenti autorizzano la trascrizione immediata della
presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Saluzzo.

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

Il Comune espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca
legale esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri da
ogni responsabilità in merito.

Il concessionario si impegna a sottoscrivere l'atto di
convenzione entro quarantacinque giorni dalla esecutività
della delibera comunale relativa.

Il presente atto è impegnativo fin d'ora per la società
"CO.GE.IN. - Costruzioni Generali Industrializzate - S.p.A."
e lo sarà per il Comune di Savigliano dopo che saranno
espletate le procedure di controllo, di notifica e di presa
d'atto, come previste dalla legge.

E richiesto



ricevo questo atto quale leggo ai signori comparenti che, a mia domanda, lo dichiarano conforme a loro volontà e con me in conferma si sottoscrivono.

Scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici ed in parte a mano da me notaio su facciate trenta e fin qui della trentunesima di fogli otto.

All'originale firmato:

Galletto Remigio nella qualità

Giletta Erminio

ROCCA GIANANGELO NOTAIO

