



COMUNE DI PISA

5° SETTORE - 1° SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Criteria per la trasformazione del Diritto di superficie in Proprietà e per la sostituzione delle convenzioni sugli alloggi in proprietà nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

(art. 31 comma 45 e segg. LEGGE n. 448 del 23/12/1998)





Art.1 - DOMANDA DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO.

Il Comune provvede all'individuazione degli edifici e degli alloggi per i quali è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sull'area, a mezzo di proposta scritta da inviare ai soggetti ivi residenti, individuati in base alle risultanze anagrafiche.

I proprietari di alloggi realizzati su aree cedute in diritto di proprietà possono richiedere direttamente al Comune la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'art.35 della legge n.865/71 con quella di cui all'art.8 della legge n.10/77.

La domanda per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o della sostituzione della convenzione per gli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà è presentata dai singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

Essa deve di norma essere presentata sugli appositi moduli e deve comunque indicare gli estremi della convenzione sottoscritta con il Comune per l'assegnazione dell'area allegando, ove possibile, copia della stessa.

Alla domanda deve essere allegato altresì il calcolo dei millesimi di proprietà di ogni singolo alloggio, debitamente approvato dall'assemblea del condominio.

Nel caso di cooperativa a proprietà indivisa la domanda è presentata dal presidente o legale rappresentante della stessa.

Art.2 - VALUTAZIONE E CALCOLO CORRISPETTIVO.

L'Ufficio Beni Patrimoniali del Comune, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, se completa, o da quello del completamento della stessa, procede alla determinazione del corrispettivo, sulla base dei seguenti criteri:

- a)- determinazione del valore dell'area, in ragione della competente quota millesimale, ai sensi dell'art. 5 bis della legge n. 359/92, computando, considerata l'entità trascurabile del coacervo dei redditi dominicali, la metà del valore venale della stessa;
- b)- riduzione dell'importo come sopra determinato al 60% dello stesso;
- c)- detrazione, dal risultato di cui al punto b), del prezzo del terreno, sempre in ragione della competente quota millesimale, corrisposto dall'assegnatario all'epoca del convenzionamento, rivalutato sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatosi tra il mese di stipula della convenzione e quello ultimo pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale o acquisito dalla banca dati telematica dei locali uffici ISTAT.





Qualora la detrazione di cui al precedente punto c) risulti superiore all'importo di cui al precedente punto b) è esclusa, ai sensi del comma 49 dell'art.31 della Legge n.448/98, la retrocessione della differenza in favore dei proprietari degli edifici.

Contestualmente il responsabile del procedimento comunica al richiedente ed agli eventuali interessati l'avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della Legge n.241/90.

Art.3 - RICHIESTA DI TRASFORMAZIONE.

Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente la stima del corrispettivo di cui al precedente articolo.

Entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, l'assegnatario o gli assegnatari possono comunicare al Comune, Ufficio Beni Patrimoniali, l'accettazione del corrispettivo e la conferma della trasformazione.

Qualora detta conferma pervenga al protocollo del Comune successivamente a tale scadenza, l'Ufficio Beni Patrimoniali valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita.

La mancata risposta nel termine suddetto sarà intesa comunque come rinuncia da parte del richiedente ed il procedimento considerato concluso e come tale archiviato.

Art.4 - FORMALIZZAZIONE DELLA CESSIONE

Con atto del Dirigente, da emanarsi entro trenta giorni dal ricevimento dell'accettazione di cui al secondo comma del precedente art.3, viene formalizzata la cessione dell'area in proprietà (per le aree concesse in diritto di superficie) o la sostituzione dell'originaria convenzione (per le aree già cedute in proprietà), sulla base dei relativi schemi-tipo approvati dalla Giunta Comunale.

La delibera che approva lo schema indica il capitolo su cui introitare i corrispettivi, distinti per quota afferente al recupero maggiori oneri di esproprio e quota afferente alla trasformazione.

La quota afferente al recupero dei maggiori oneri di esproprio, atta anche alla costituzione di un fondo per il finanziamento dei maggiori oneri relativi ad espropri di aree P.E.E.P. da definire, è stabilita in via sperimentale nella percentuale del 45% dell'importo complessivo.

La Giunta Comunale provvede all'espletamento di verifiche annuali sulla base del monitoraggio del fondo suddetto ed apporta eventualmente le necessarie variazioni alla percentuale sopracitata.

L'atto del Dirigente di cui al primo comma del presente articolo è notificato a mezzo lettera raccomandata A.R. al richiedente.





Art.5 - STIPULA ATTO

La convenzione per la cessione in proprietà dell'area o per la sostituzione di quella originaria sarà rogata a cura di un notaio di fiducia dell'assegnatario, a totale cura e spese dello stesso.

La stipula di detta convenzione dovrà avvenire presso la sede del Comune di Pisa entro e non oltre sessanta giorni dalla notifica dell'atto del Dirigente di cui al precedente articolo 4.

In caso contrario l'Ufficio Beni Patrimoniali valuterà l'opportunità di un aggiornamento della valutazione eseguita.

Alla convenzione interverranno:-per il Comune, il Dirigente del Servizio Amministrativo del 5°Settore o, in caso di sua assenza, altro Dirigente comunale individuato con i criteri di cui all'art. 7 del vigente Regolamento comunale dei contratti; -per le cooperative a proprietà indivisa, il presidente o legale rappresentante della stessa all'uopo designato nel relativo atto costitutivo; -per le cooperative a proprietà divisa o condomini legalmente costituiti, i singoli soci assegnatari o condomini proprietari degli appartamenti, ciascuno per la relativa quota di proprietà; -per i singoli assegnatari, i soggetti titolari dei diritti reali sull'alloggio interessato.

Art.6 - PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la cessione dell'area è versato in unica soluzione presso la Tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Pisa, prima della sottoscrizione della nuova convenzione.

Art.7 - NORMA TRANSITORIA

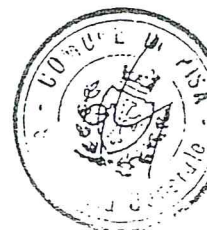
I criteri di cui ai precedenti articoli sono applicabili anche ai procedimenti già istruiti o in corso di istruttoria sulla base delle disposizioni delle precedenti norme abrogate dalla Legge n.448/98, per i quali non sia ancora intervenuta la stipula della nuova convenzione.

Per tali casi il responsabile del procedimento provvederà:

- a)- a dare comunicazione scritta ai richiedenti circa le modifiche normative intervenute, rideterminando contestualmente, ove possibile, il nuovo corrispettivo;
- b)- a proporre d'ufficio la rettifica degli atti amministrativi, nei casi in cui non sia necessaria la conferma della volontà da parte del richiedente (sostituzione delle convenzioni con sola rideterminazione del corrispettivo);
- c)- a richiedere agli interessati, contestualmente alla comunicazione di cui al punto a) del presente articolo, l'eventuale conferma della trasformazione del diritto di superficie in base alle nuove disposizioni di legge, con possibilità di procedere alla trasformazione sia per l'intero condominio che per i singoli alloggi, in ragione delle competenti quote millesimali.

GR/1g

file:regL448





CONVENZIONE TIPO AI SENSI DELL'ART.8, COMMI 1, 4, 5 LEGGE 10/77 PER ALLOGGI REALIZZATI SU TERRENI CONCESSI IN PROPRIETA' AI SENSI DELL'ART.35 LEGGE 865/71 E PRECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 179/92 ART. 31 COMMI 45 E SEGG. L. 448/98.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... (...) e questo di ... del mese di ... , in Pisa, dinanzi a me ... sono comparsi e si sono personalmente costituiti i Sig.ri:

il sig. ... nato a ... il ... c.f. ... residente a ... in via ... n. ... di professione ... il quale interviene a questo atto in qualità di proprietario di un alloggio, con annesso ... , realizzato su di un'area ceduta in proprietà dal Comune di Pisa ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

La Dott.ssa Susanna Caponi, nata a ... il ... , domiciliata per la carica in Pisa presso la sede comunale, che interviene a questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del I° Servizio del 5°Settore del Comune di Pisa, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri alla stessa conferiti dall'art.51, 3°comma L. 142/90 e dall'art.7 del regolamento comunale dei contratti;

Premesso:

-che in data ... , con atto ai rogiti not. ... rep. n. ... registrato a Pisa il ... e trascritto a Pisa il ... è stato ceduto alla Cooperativa ... ,un appezzamento di terreno posto in Pisa, via ... di mq. ... rappresentato al N.C.T. del Comune censuario di Pisa al Foglio ... mappale , inserito nel piano delle zone per l'edilizia economica e popolare, adottato ai sensi della Legge n.167/62 e per la realizzazione di alloggi sociali ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71;

-che in data ... , con atto ai rogiti not. ... rep. n. ... registrato a Pisa il ... e trascritto a Pisa il ... è stato assegnato al socio Sig. ... in proprietà esclusiva un appartamento posto al piano ... composto da ... con annesso ... rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Pisa al Foglio ... mappale ... sub., il tutto per una caratura millesimale di proprietà dell'intero condominio di ...

-che con istanza pervenuta al prot. n. del del Comune di Pisa il sig. ... ha richiesto la sostituzione, ai sensi dell'art. 31, comma 46 della legge 23.12.1998 n. 448, della convenzione suddetta del ... rep. n. ... ai rogiti ... limitatamente alla parte trattante le disposizioni previste dai commi 15, 16, 17, 18 e 19 dell'art.35 della legge n.865/71, abrogati dall'art.23, comma 2 della legge n. 179/92;

tutto ciò premesso:

considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto appresso:

Art.1 - oggetto della Trasformazione:

I limiti di godimento decennali e ventennali, nonché i vincoli previsti alla facoltà di disposizione della proprietà di cui ai nn. ... della convenzione del ... rep. n. ... ai rogiti ..., vengono con il presente atto soppressi, relativamente all'alloggio e al ... di proprietà del Sig., rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Pisa, foglio ... mappale ... sub. ... in carico alla partita ... intestata a ... e sostituiti dai vincoli di cui agli articoli successivi.





Art.2 - corrispettivo:

Il corrispettivo per detta trasformazione è stato determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge n. 448/98, ed accettato dalle parti in £ ... (...). Tale complessiva somma è stata corrisposta mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (Cassa di Risparmio di Pisa) come risulta dalla quietanza n. ... rilasciata in data ...

Art.3 - Oggetto della convenzione

Il Sig. ... come sopra legalmente rappresentato si obbliga nei confronti del Comune di Pisa ai sensi e per gli effetti del comma 46 lettera "a" dell'art. 31 della legge n. 448/98, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione per l'alloggio ed il ... di sua proprietà, nella misura determinata dalla presente convenzione.

Art.4 - Determinazione del prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio

Il prezzo massimo di cessione di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio è costituito, ai sensi dell'art. 8 della legge 10/77 e del provvedimento del Consiglio della Regione Toscana n.260/78, della deliberazione del Consiglio Comunale n. 664/78 e della deliberazione della Giunta Comunale n. ... del dalle seguenti voci:

a- costo dell'area edificatoria per l'importo totale di £ ... pari a £. ... /mq. corrispondente al ... % del costo di costruzione definito ai sensi dell'art.6 della Legge n. 10/77, e successive modificazioni; tale importo risulta ammissibile al convenzionamento in quanto non superiore all'incidenza massima del costo dell'area sul costo di costruzione determinato dalla tabella n.1 allegata alla delibera di Consiglio Regionale Toscano n.260/78;

b- costo di costruzione per l'importo totale di £. ... , stabilito sulla base del D.M. 05.08.1994 e della delibera di C.R. Toscano n. 328 del 18.03.1996, al quale è applicato un coefficiente di degrado pari al ... % in analogia a quanto disposto con deliberazione della Regione Toscana n. 260/78, e comprensiva delle spese generali,

c- costo delle opere di urbanizzazione per l'importo totale di £. determinato in misura pari a quello corrisposto dalla cooperativa all'atto della cessione in proprietà dell'area, rivalutato sulla base delle variazioni, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati.

Art.5 - Prezzo di cessione dell'alloggio.

Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari facenti parte del condominio determinato ai sensi del precedente articolo, è di £. (...), riferito alla superficie utile complessiva di dette unità immobiliari pari a mq. ..., costituita:

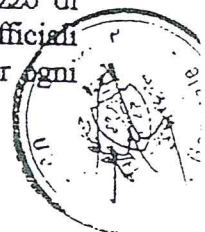
a) per gli alloggi dalla superficie utile abitabile misurata ai sensi dell'art. 7 del D.M. 1179/75 (determinazione del costo massimo a mq. di cui al terzo comma dell'art.8 della legge 1 novembre 1965, n.1179, recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia);

b) per le pertinenze non residenziali e non comuni dal 60% della superficie netta complessiva delle stesse;

Il prezzo di cessione dell'alloggio di cui trattasi è di £. (...) calcolato sulla base della quota millesimale di proprietà dello stesso.

Art.6 - Revisione del prezzo di cessione dell'alloggio.

Successivamente, per tutto il periodo di validità della presente convenzione, il prezzo di cessione può essere rivalutato a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, previa applicazione al costo di un coefficiente di degrado per ogni





anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione dei lavori, detratta la percentuale già applicata all'art.4 lett. "b" della presente convenzione, stabilito nel modo seguente:

- a) 1% annuo per i successivi 15 anni
- b) 0,5% per gli anni ulteriori.

Art.7 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione.

Il canone annuo di locazione dell'alloggio di cui alla presente convenzione con le relative pertinenze è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio stesso, stabilito ai sensi del precedente art.5 o, se inferiore, a quello corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto.

Il canone annuo di locazione, determinato in applicazione del presente articolo, può essere revisionato ogni biennio applicando l'aliquota di cui al primo comma del presente articolo al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo precedente.

Art.8 - Trasferimento o locazione dell'alloggio convenzionato

In forza del trasferimento dell'alloggio, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dell'attuale proprietario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento, dell'alloggio devono essere inserite le 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 sopra devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del cod. civ.

Art.9 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata e validità sino alla data

Art.10 - Trascrizione della convenzione

La convenzione, con le eventuali integrazioni o modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del Sig.

Art.11 - Spese della convenzione.

Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico del Sig. ... il quale richiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del comma 81 dell'art.3 della Legge 549/95, come sostituito dalla Legge 662/96.

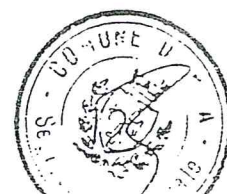
Art.12 - Sanzioni contrattuali a carico del proprietario inadempiente.

Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione, comportano a carico del responsabile l'applicazione delle seguenti sanzioni, salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

- a) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli artt. 4, 5 e 6 della presente convenzione, sarà applicata all'alienante una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- b) nel caso di inosservanza dei criteri fissati al precedente art.7 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, sarà applicata al proprietario una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza tra i due canoni per l'intera durata della locazione.

F.to

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341, 2° comma, il Sig. ... dichiara di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 3 ed 8.





CONVENZIONE TIPO AI SENSI DELL'ART.8 COMMI 1, 4, 5 LEGGE 10/77 PER
 CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI P.E.E.P. E CONCESSE
 DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35, QUARTO COMMA, DELLA LEGGE
 865/71.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... (...) e questo di ... del mese di ... , in Pisa, dinanzi a me ... sono comparsi e si sono personalmente costituiti i Sig.ri:

il sig. ... nato a ... il ... c.f. ... residente a ... in via ... n. ... di professione ... il quale interviene a questo atto in qualità di proprietario di un alloggio, con annesso ... , realizzato su di un'area concessa in diritto di superficie alla coop.va ... dal Comune di Pisa ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

La Dott.ssa Susanna Caponi, nata a ... il ... , domiciliata per la carica in Pisa presso la sede comunale, che interviene a questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del I° Servizio del 5° Settore del Comune di Pisa, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri alla stessa conferiti dall'art.51, 3° comma L. 142/90 e dall'art.7 del regolamento comunale dei contratti;

Premesso:

-che in data ... , con atto ai rogiti not. ... rep. n. ... registrato a Pisa il ... e trascritto a Pisa il ... è stato concesso in diritto di superficie per la durata di 99 anni alla Cooperativa , un appezzamento di terreno posto in Pisa, via ... di mq. ... rappresentato al N.C.T. del Comune censuario di Pisa al Foglio ... mappale , inserito nel piano delle zone per l'edilizia economica e popolare, adottato ai sensi della Legge n.167/62 e per la realizzazione di alloggi sociali ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71. Il terreno suddetto meglio risulta rappresentato e delimitato con colore rosso nella planimetria che previo esame ed approvazione, viene firmata dalle parti e da me notaio ... ed unita al presente atto quale allegato contrassegnato dalla lettera ... , per farne sua parte integrante e sostanziale.

-che su detta area la cooperativa ... ha realizzato un fabbricato condominiale posto al civico ... della via ... e composto da n. ... alloggi e n. ... garages,

-che in data ... , con atto ai rogiti not. rep. n. ... registrato a Pisa il ... e trascritto a Pisa il ... è stato assegnato al socio Sig. ... in proprietà esclusiva un appartamento facente parte del condominio suddetto, posto al piano ... composto da ... con annesso ... rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Pisa foglio ... mappale , sub. ... , il tutto per una caratura millesimale di proprietà dell'intero condominio ... , come da tabella millesimale approvata dalla delibera dell'assemblea condominiale del ...

-che con istanza pervenuta al prot. n. del del Comune di Pisa il sig. ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la quota millesimale di proprietà sul terreno, stabilite in misura pari alle quote di proprietà sul fabbricato, ai sensi del comma 47 dell'art.31 della legge n.448/98.

tutto ciò premesso:

considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto appresso:





Art.1 - oggetto della cessione

Il Comune di Pisa, come sopra legalmente rappresentato cede e trasferisce al Sig. ... , che accetta ed acquista per la quota indivisa di ... la nuda proprietà superficiale del terreno meglio descritto in premessa, della superficie di mq., rappresentato al N.C.T. del Comune di Pisa, foglio ... mappale di qualità partita

Detta quota di nuda proprietà superficiale è da attribuire all'appartamento e al ... meglio descritti in premessa, rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Pisa, foglio ... , mappale ... , sub. ...

Art.2 - corrispettivo

Il prezzo di cessione della quota parte di nuda proprietà superficiale del terreno anzidetta è stato determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/98, ed accettato dalla parti in £. ... (...). Tale complessiva somma è stata corrisposta mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (Cassa di Risparmio di Pisa) come risulta dalla quietanza n. ... rilasciata in data ...

Art.3 - Oggetto della convenzione

il Sig. ... si obbliga nei confronti del Comune di Pisa ai sensi e per gli effetti del comma 46 lettera "a" dell'art.31 della legge n. 448/98, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione per l'alloggio ed il ... di sua proprietà nella misura determinata dalla presente convenzione.

Art.4 - Determinazione del prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio

Il prezzo massimo di cessione di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio è costituito, ai sensi dell'art. 8 della legge 10/77 e del provvedimento del Consiglio della Regione Toscana n.260/78, della deliberazione del Consiglio Comunale n. 664/78 e della deliberazione della Giunta Comunale n. ... del dalle seguenti voci:

a- costo dell'area edificatoria per l'importo totale di £ ... pari a £. ... /mq. corrispondente al ... % del costo di costruzione definito ai sensi dell'art.6 della Legge n. 10/77, e successive modificazioni; tale importo risulta ammissibile al convenzionamento in quanto non superiore all'incidenza massima del costo dell'area sul costo di costruzione determinato dalla tabella n.1 allegata alla delibera di Consiglio Regionale Toscano n.260/78;

b- costo di costruzione per l'importo totale di £. ... , stabilito sulla base del D.M. 05.08.1994 e della delibera di C.R. Toscano n. 328 del 18.03.1996, al quale è applicato un coefficiente di degrado pari al ... % in analogia a quanto disposto con deliberazione della Regione Toscana n. 260/78, e comprensiva delle spese generali,

c- costo delle opere di urbanizzazione per l'importo totale di £. determinato in misura pari a quello corrisposto dalla cooperativa all'atto della costituzione del diritto di superficie, rivalutato sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati.

Art.5 - Prezzo di cessione dell'alloggio.

Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari facenti parte del condominio determinato ai sensi del precedente articolo, è di £. (...), riferito alla superficie utile complessiva di dette unità immobiliari pari a mq., costituita:

a) per gli alloggi dalla superficie utile abitabile misurata ai sensi dell'art. 7 del D.M. 1179/75 (determinazione del costo massimo a mq. di cui al terzo comma dell'art.8 della legge 1 novembre 1965, n.1179, recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia);

b) per le pertinenze non residenziali e non comuni dal 60% della superficie netta complessiva delle stesse;





Il prezzo di cessione dell'alloggio di cui trattasi è di £. (...) calcolato sulla base della quota millesimale di proprietà dello stesso.

Art.6 - Revisione del prezzo di cessione dell'alloggio.

Successivamente, per tutto il periodo di validità della presente convenzione, il prezzo di cessione può essere rivalutato a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, previa applicazione al costo di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione dei lavori, detratta la percentuale già applicata all'art.4 lett. "b" della presente convenzione, stabilito nel modo seguente:

- a) 1% annuo per i successivi 15 anni
- b) 0,5% per gli anni ulteriori.

Art.7 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione.

Il canone annuo di locazione dell'alloggio di cui alla presente convenzione con le relative pertinenze è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio stesso, stabilito ai sensi del precedente art.5 o, se inferiore, a quello corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto.

Il canone annuo di locazione, determinato in applicazione del presente articolo, può essere revisionato ogni biennio applicando l'aliquota di cui al primo comma del presente articolo al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo precedente.

Art.8 - Trasferimento o locazione dell'alloggio convenzionato

In forza del trasferimento dell'alloggio, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dell'attuale proprietario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dell'alloggio devono essere inserite le 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 sopra devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del cod. civ.

Art.9 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata e validità sino alla data

Art.10 - Trascrizione della convenzione

La convenzione, con le eventuali integrazioni o modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del Sig.

Art.11 - Spese della convenzione.

Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico del Sig. il quale richiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del comma 81 dell'art.3 della Legge 549/95, come sostituito dalla Legge 662/96.

Art.12 - Sanzioni contrattuali a carico del proprietario inadempiente.

Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione, comportano a carico del responsabile l'applicazione delle seguenti sanzioni, salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

- a) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli artt. 4, 5 e 6 della presente convenzione, sarà applicata all'alienante una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;





nel caso di inosservanza dei criteri fissati al precedente art.7 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, sarà applicata al proprietario una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza tra i due canoni per l'intera durata della locazione.

Art.13 - Situazione urbanistica.

Ai sensi dell'art.40 della Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, la parte dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata eseguita in forza di licenze edilizie ...

Ai sensi dell'art.18 della Legge n. 47 del 28.02.1985 le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di Pisa in data ... e allegato al presente atto sotto la lettera ... per formarne parte integrante e sostanziale.

Le parti mi dichiarano altresì che dopo la data del rilascio del certificato non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

F.to

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341, 2° comma, il Sig. ... dichiara di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 3 ed 8.

nomefile: sch2L448

