

N. di Repertorio

N. di Raccolta

MODIFICA, INTEGRAZIONE E/O COMPLETAMENTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA COMPARTO B2.2 GIA' ROGATA IN DATA 02 FEBBRAIO 2006 COME MODIFICATA ED INTEGRATA DALL'ATTO ROGATO IN DATA 27 GIUGNO 2007

REPUBBLICA ITALIANA

Il _____ duemilatredici in Molfetta, in una sala della Sede Comunale sita alla via Carnicella, ove richiesto.

Innanzi a me Dott.Proc. FRANCO LONGO DEBELLIS, Notaio in Giovinazzo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto Notarile di Bari,

sono comparsi:

= LENOCI SABINA ANNA, nata a _____, il _____ domiciliata presso il Comune di Molfetta, la quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Territorio del **COMUNE DI MOLFETTA**, codice fiscale: 00306180720, a questo atto autorizzata ad intervenire ai sensi dell'articolo 73, comma 3, dello Statuto Comunale e della Deliberazione di Giunta n. _____ in data _____ che al presente atto, in copia conforme, si allega sotto la lettera "A", alla quale Deliberazione risulta, a sua volta, allegato sotto la lett."A" lo schema di Convenzione integrativa da formalizzarsi con il presente atto;

= **PANSINI BONIFACIO RODOLFO RENATO**, nato a Molfetta il 2 gennaio 1939, residente in Bari alla Piazza Aldo Moro n. 14, il cui codice fiscale dichiarato risulta essere PNS BFC 39A02 F284P;

= PANSINI FRANCESCO, nato a Bari il 4 maggio 1971 ed ivi residente alla Piazza Aldo Moro n. 14, il quale interviene al presente atto non in proprio bensì nella qualità di Amministratore Unico della società "**PAN.COS. S.r.l.**", con sede in

Molfetta alla via Baccarini n. 201, capitale sociale Euro 10.320,00, interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Bari e codice fiscale 04320970728, REA 307620, autorizzato al presente atto in forza dei vigenti patti sociali;

= SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE, nato a Molfetta il 9 novembre 1953 ed ivi residente alla via Tattoli n. 6/0, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella qualità di socio accomandatario gerente della società **"IMPRESA EDILE SPADAVECCHIA GIUSEPPE DI SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE & C. S.A.S."**, con sede in Molfetta al Corso Umberto n. 30, capitale sociale Euro 1.008.864,00, interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale 05124060723 (n. 99236 del R.E.A.), autorizzato al presente atto in forza dei vigenti patti sociali.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono per il presente atto al quale

premettono:

- che i costituiti soggetti privati, che in appresso saranno individuati semplicemente con l'appellativo di "CONCESSIONARI", sono proprietari delle aree
- in parte già edificate ed in parte da edificare - costituenti il "COMPARTO B2.2" del P.R.G.C. del Comune di MOLFETTA;
- che per dette aree costituenti il "COMPARTO B2.2" del P.R.G.C. fu presentato un Piano Urbanistico Esecutivo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 79 del 21 ottobre 2004 e poi, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 64 del 20 settembre 2005, il cui contenuto le parti dichiarano di ben conoscere;

- che conseguentemente con atto 2 febbraio 2006, a rogito Notaio Olga Camata di Molfetta Rep.33941, registrato a Bari il 21 febbraio 2006 al n. 649 e trascritto presso la Conservatoria di Trani il 15 febbraio 2006 agli artt.3866/2708, fu perfezionata la Convenzione Urbanistica fra i concessionari (e/o loro danti causa) su costituiti ed il Comune di Molfetta;
- che con detto P.U.E., adottato con Delibera di C.C. n.79 del 21 ottobre 2004, approvato definitivamente con Delibera di C.C. n.64 del 20 settembre 2005, si definiva l'assetto urbanistico e le aree da destinare ad urbanizzazioni primarie e secondarie ed in particolare venivano individuate le aree a cedersi da destinare a standards (verde e parcheggi) e a strade;
- che, successivamente, con apposita Conferenza di Servizi tra Regione Puglia e Comune si riformulavano i commi 4° e 5° dell'art. 33.2 delle N.T.A. del P.R.G.c. nella forma che, integrata, veniva portata all'attenzione del Consiglio Comunale che la adottava quale variante al PRGc con Deliberazione n. 61 del 18 febbraio 2006;
- che, conseguentemente, è stato rimodulato il progetto del P.U.E del Comparto B2.2. che ha comportato anche la modifica della Convenzione Urbanistica già sottoscritta;
- che il P.U.E. adeguato alla riformulazione dell'art. 33.2 delle NTA del PRGc, unitamente alla modifica dello schema di convenzione è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14 maggio 2007;
- che a seguito della succitata approvazione si procedeva, in data 27 giugno 2007, con atto a rogito Notaio Olga Camata di Molfetta Rep.35883, registrato a Bari il 27 luglio 2007 al n. 5665 e trascritto presso la Conservatoria di Trani

il 27 luglio 2007 ai nn. 18889/12661, alla stipula dell'atto di modifica, integrazione e/o completamento della Convenzione;

- che sulle aree ricadenti nel "COMPARTO B2.2" del P.R.G.C. è possibile realizzare una volumetria complessiva di mc. 32.069,92 (trentaduemila sessanta nove virgola novantadue) dei quali mc. 11.326,92 (undicimila trecentoventisei virgola novantadue) destinati ad edilizia residenziale e mc. 20.743,00 (ventimila settecentoquarantatre virgola zero) destinati ad edilizia non residenziale;

- che con la Convenzione urbanistica del 2 febbraio 2006 rep.33941 raccolta 6905 e successiva modifica, integrazione e completamento del 27 giugno 2007 rep.35883 raccolta 7510, si stabiliva che l'urbanizzazione delle aree a cedere a standards (verde e parcheggi) e strade, fosse a carico dei proprietari delle aree del comparto in questione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto rappresentato graficamente negli allegati "G" ed "H" alla Convenzione;

- che per l'attuazione del P.U.E. sono stati presentati i relativi progetti finalizzati all'ottenimento dei relativi Permessi di Costruire e precisamente:

il progetto delle **palazzine A-B-F** fu presentato in data 18 ottobre 2005, da parte della "**IMPRESA EDILE SPADAVECCHIA GIUSEPPE DI SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE & C. S.A.S.**" (P.E. n. 3673/2005). Per esso è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 1197 in data 28 novembre 2007, successivamente prorogato e modificato con successivi atti dei quali, da ultimo, il Permesso di Costruire in variante n. 2020 rilasciato in data 20 agosto 2012 (P.E. n. 3673/V2/2012);

il progetto delle **palazzine C-D-E** fu presentato in data 18 ottobre 2005, da parte di "**PANSINI Bonifacio Rodolfo Renato**" e "**PAN.COS. S.r.l.**" (P.E. n. 3669/2005). Successivamente sono state prodotte istanze di variante al progetto

delle quali, da ultima quella protocollata in data 06 febbraio 2007 (P.E. n. 3673/V2/2007) che ha ottenuto il parere favorevole del Dirigente del Settore Territorio in data 25 marzo 2009. Allo stato non risulta rilasciato il relativo Permesso di Costruire;

- dal momento che il rilascio dei P.d.C. per la realizzazione dei fabbricati non è stato contemporaneo ed essendo stata realizzata solo parte delle volumetrie previste nel Comparto e specificatamente le volumetrie ricadenti sulla proprietà dell'IMPRESA EDILE SPADAVECCHIA GIUSEPPE DI SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE & C. S.A.S, i proprietari concessionari, con istanza protocollata il 22 febbraio 2013 prot. 13125, hanno proposto all'Amministrazione Comunale una sistemazione parziale delle aree a cedersi come da Convenzione, nella quale si è prevista una sistemazione conforme al P.U.E. approvato ed ai grafici allegati alla Convenzione, eccezion fatta per l'area antistante i fabbricati a realizzarsi relativi alle volumetrie spettanti a PAN.COS. S.r.l. e Pansini Bonifacio Rodolfo Renato, con relativo computo metrico estimativo di tutte le opere a realizzarsi;

- che la suddetta istanza, con la relativa sistemazione parziale, è stata accolta dal Comune con il rilascio del Permesso di Costruire n. 2148 in data 20 marzo 2013 (P.E. 3673/URB/2013);

- che parte del Comparto B2.2 è stato realizzato dall'IMPRESA EDILE SPADAVECCHIA GIUSEPPE DI SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE & C. S.a.s. in conformità al Permesso di Costruire n. 1197 del 28 novembre 2007 e successive varianti;

- che a cura dall'IMPRESA EDILE SPADAVECCHIA GIUSEPPE DI SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE & C. S.a.s. si è dato corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in ossequio al P.d.C. n. 2148 del 20 marzo 2013, e al relativo

computo metrico estimativo preventivo e che in data 02 settembre 2013 è stata depositata la comunicazione di fine lavori con l'allegata documentazione di rito tra cui il certificato di collaudo - regolare esecuzione delle opere reso in data 02 settembre 2013 dall'ingegnere Mauro Camporeale di Molfetta (n. 5508 di iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari), direttore dei lavori;

- che il completamento definitivo delle opere di urbanizzazione resta a cura della PAN.COS. S.r.l. e PANSINI Bonifacio Rodolfo Renato in ossequio al computo metrico estimativo preventivo sopra citato;

- che, in base alla sopraccitata Convenzione, condizione necessaria per il rilascio delle certificazioni di agibilità degli immobili realizzati è la cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni, dopo la loro realizzazione, sistemazione e collaudo, in favore del Comune di Molfetta per una superficie complessiva di mq.4068 (quattromilasessantotto) oltre all'area della superficie di mq. 312 (metri quadrati trecentododici) della particella 2363 di competenza PAN.COS. S.r.l. e PANSINI Bonifacio Rodolfo Renato (come meglio descritta nell'articolo 10 della convenzione in data 27 giugno 2007);

- che dalla su indicata superficie di mq.4.068 (quattromilasessantotto) è stata scorporata l'area di mq. 21 (ventuno) di sedime della cabina elettrica da cedere all'Ente gestore energia elettrica (ENEL);

- che il signor PANSINI BONIFACIO RODOLFO RENATO è proprietario della quota pari a 141/600 (centoquarantuno seicentesimi) indivisi, la società "PAN.COS. S.r.l." è proprietaria della quota pari a 141/600 (centoquarantuno seicentesimi) indivisi e

la società IMPRESA EDILE SPADAVECCHIA GIUSEPPE DI SPADAVECCHIA SILVIO GIUSEPPE & C. S.A.S è proprietaria della complessiva quota pari a 318/600 (trecentodiciotto seicentesimi) indivisi

di aree urbane site in Molfetta alle vie L. Mezzina - Binetti (già Cozzoli) e Baccarini censite nel Catasto Terreni del Comune di Molfetta, come segue:

foglio 9, particella 2373, ente urbano, are 3 centiare 66;

foglio 9, particella 2453 (ex 2361), ente urbano, are 8 centiare 96;

foglio 9, particella 2454 (ex 2361), ente urbano, are 10 centiare 81;

foglio 9, particella 2449, ente urbano, are 17 centiare 4;

della superficie complessiva di mq.4047 (quattromilaquarantasette).

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, e poiché la situazione dei suoli e il già definito posizionamento degli immobili realizzandi e realizzati lo consentono, fra le costituite parti come sopra indicate

si conviene e si stipula quanto segue

a modifica ed integrazione della già richiamata Convenzione del 2 febbraio 2006 e successiva in data 27 giugno 2007, riformulando gli articoli numeri 10 e 16 come di seguito indicato, a sostituzione degli articoli contrassegnati dagli stessi numeri nella stipulata Convenzione del 2 febbraio 2006:

ARTICOLO 10

CESSIONE GRATUITA DI AREE

In ottemperanza agli obblighi assunti nelle su meglio citate Convenzioni del 2 febbraio 2006 e del 27 giugno 2007 con il Comune di Molfetta, la società "Impresa Edile Spadavecchia Giuseppe di Spadavecchia Silvio Giuseppe & C.

S.A.S.", come rappresentata, Pansini Bonifacio Rodolfo Renato e la società Pan.Cos. s.r.l., con ogni più ampia garanzia di legge, anche per i casi di evizione e molestie,

cedono e trasferiscono, senza corrispettivo,

al Comune di Molfetta che, come rappresentato, accetta le seguenti aree nude, avendo a suo tempo riservata per sè ed aventi causa la rispettiva cubatura, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e precisamente:

= aree urbane site in Molfetta alle vie L. Mezzina - Binetti (già Cozzoli) e Baccarini

censite nel Catasto Terreni del Comune di Molfetta, come segue:

foglio 9, particella 2373, ente urbano, are 3 centiare 66;

foglio 9, particella 2453 (ex 2361), ente urbano, are 8 centiare 96;

foglio 9, particella 2449, ente urbano, are 17 centiare 4.

Ai fini sostanziali le parti dichiarano che la presente concessione di diritti segue senza versamento di corrispettivo in danaro ma che trova la sua causa essenziale nella più volte citata convenzione a rogito Notaio Olga Camata in data 2 febbraio 2006 (integrata dal successivo atto sempre a rogito Notaio Olga Camata in data 27 giugno 2007 Rep. 35883).

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore dei suoli oggetto di cessione, privi della corrispondente volumetria, come in premessa specificato, è di Euro 300,00 (trecento virgola zero) così come definito dalla Deliberazione

Le parti rinunciano all'ipoteca legale.

Il possesso di diritto così come quello di fatto viene conseguito contestualmente alla sottoscrizione del presente atto dal Comune di Molfetta che da questo momento farà propri i relativi risultati utili ed onerosi.

Agli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia si allega al presente atto sotto la lettera " _____ " per farne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data _____ dal Comune di Molfetta contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto, consegnatomi dalla parte alienante, la quale, come rappresentata, dichiara che alla data odierna non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici riguardanti le dette aree.

Le parti cedenti, in persona e come rappresentate, garantiscono che la consistenza immobiliare in oggetto è libera e franca da pesi e da oneri reali, così come da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli.

L'"Impresa Edile Spadavecchia Giuseppe di Spadavecchia Silvio Giuseppe & C. S.A.S", Pansini Bonifacio Rodolfo Renato e la società Pan.Cos. s.r.l. si obbligano inoltre a cedere gratuitamente la particella 2454 del foglio 9 al Comune di Molfetta prima del rilascio di agibilità e non appena il Comune ne farà richiesta, dopo che detta area sarà stata realizzata, sistemata e collaudata. Detta cessione dovrà avvenire entro i termini di validità del Permesso di Costruire a rilasciarsi in favore di Pansini Bonifacio Rodolfo Renato e Soc. Pan.Cos. s.r.l. (P.E. 3669/V2/2007) nei tempi di efficacia del PUE, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 20.09.2005.

Il signor Pansini Bonifacio Rodolfo Renato e la società Pan.Cos. s.r.l. si obbligano altresì a cedere gratuitamente, entro lo stesso termine temporale, la

superficie di mq. 312 (metri quadrati trecentododici) della particella 2363, come descritta nell'articolo 10 della convenzione in data 27 giugno 2007 e con le stesse condizioni ivi contenute.

ARTICOLO 16

GARANZIA

A garanzia del puntuale e completo adempimento di tutti gli obblighi assunti dai concessionari, la polizza fideiussoria rilasciata dalla compagnia Toro n. 223/00A0015183 per un importo di € 250.423,70 a favore del comune di Molfetta, allegata alle su citate convenzioni, sarà ridotta dopo la stipula della presente scrittura, ad un **importo di Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero)**, pari al presumibile costo delle urbanizzazioni primarie sulle particella 2373, 2453, 2454 a cura e spese dei concessionari, a garanzia della esecuzione delle residuali opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi dai concessionari ivi compresa la realizzazione dell'area a verde di cui all'art. 2 della Convenzione a rogito Notaio Olga Camata del 2 febbraio 2006.

Tale polizza potrà essere gradualmente ridotta in rapporto alle opere realizzate e consegnate al Comune.

Nella determinazione della percentuale di riduzione, l'Amministrazione Comunale terrà conto dell'importo delle opere ancora da eseguire valutate ai prezzi correnti all'atto della richiesta di riduzione e dei possibili aumenti secondo gli indici ISTAT tenuto conto del tempo occorrente per il completamento delle opere.

I concessionari si obbligano inoltre:

a) ad integrare il valore della fidejussione alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) ad integrare la fidejussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto od in parte a seguito di inadempienza.

Si dà atto che nei contratti fidejussori, è stata inserita la specifica clausola che impegna la società garante a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronunzia del Giudice.

La detta fidejussione potrà essere sostituita, in qualsiasi momento, da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositario, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione avanti previsti.

Restano fermi ed invariati tutti gli altri articoli della più volte citata Convenzione a rogito Notaio Olga Camata del 2 febbraio 2006 e dalla citata Convenzione a rogito Notaio Olga Camata del 27 giugno 2007 con la precisazione che ove nel testo si fa riferimento ai "concessionari" (ed ai loro obblighi nei confronti del Comune di Molfetta) si deve intendere i soggetti ancora attuatori Pan.Cos. s.r.l. e Pansini Bonifacio Rodolfo Renato, avendo l'"impresa Edile Spadavecchia Giuseppe Di Spadavecchia Silvio Giuseppe & C. S.A.S." come unico obbligo residuo la cessione gratuita di tutti i diritti ad essa spettanti sulla residua porzione della particella 2361 del foglio 9.

Le parti avendone esatta conoscenza mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto _____