



Settore Territorio - U.O. 2
Numero Generale 665

COPIA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 97 DEL 03.06.2009

Oggetto: Centro Antico. Immobili compresi nella porzione dell'isolato n.16 e 17 del Centro Antico
– Approvare lo schema tipo di compravendita e convenzione- .

Emessa ai sensi

- Degli artt. 107, 151 - comma 4° - 183 - comma 9 - D.L.vo 267 del18/08/2000 (T.U. Leggi sull'ordinamento degli EE.LL.);
- Degli artt. 4 - comma 2 - e 17 D.L.vo n. 165 del 30.03.2001;
- Dello Statuto Comunale;
- Del Regolamento di Contabilità;
- Della Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione del Bilancio di Previsione Anno 2008
- Della Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ di approvazione del PEG.

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

Premesso:

- **che** con deliberazione nn. 05 e 06 del 08/02/2005 il Consiglio Comunale deliberava di procedere all'alienazione, mediante asta pubblica rispettivamente di tutti gli immobili compresi nella porzione dell'isolato n.16 del Centro Antico delimitata dai civici dal 27 al 35 e dal 53 al 61 di via Macina e tra i civici dal 30 all'80 di via S. Pietro, e nella porzione dell'isolato n.17 del Centro Antico delimitata dai civici dal 17 al 41 e dal 59 al 63 di via Forno e dal civico 48 al 68 di via Macina che alla data di pubblicazione del bando risultavano già acquisiti al patrimonio del Comune per cessione e/o espropriazione;
- **che** con la medesima deliberazione il Consiglio Comunale approvava il bando d'asta pubblica con annesso disciplinare ;
- **che** con Determinazione Dirigenziale Settore Territorio nn.44 e 45 del 01.03.2005 in esecuzione delle delibere di C.C. nn.05 e 06 del 08/02/2005 si procedeva alla pubblicazione dell'elenco degli immobili compresi nell'isolato n.16, da vendere mediante bandi d'asta determinando l'importo a base d'asta per ogni gara;
- **che** con Determinazioni Dirigenziale dell'U.O. Appalti e Contratti su delega del Capo Settore Territorio nn.35 e 36 del 16.03.2005 venivano indette le procedure di gare aperte di asta pubblica;
- **che** a seguito della pubblicazione dei citati avvisi pubblici, il cui termine di presentazione delle istanze scadeva alle ore 12,00 del 11/05/2005, pervennero n.7 domande di partecipazione per gli immobili dell'isolato n.16, mentre pervenivano n.8 di partecipazione per gli immobili dell'isolato n.17;
- **che** con Determinazione Dirigenziale dell'U.O. Appalti e Contratti su delega del Capo Settore Territorio n.83 del 05/08/2005 si aggiudicava in via definitiva alla Società Cooperativa Quarzo a r.l. da Molfetta l'alienazione in blocco degli immobili di proprietà comunale, dell'isolato n.16, e con Determinazione Dirigenziale dell'U.O. Appalti e Contratti su delega del Capo Settore Territorio n.82 del 05/08/2005 si aggiudicava in via definitiva alla Società Cooperativa Vela Latina a r.l. da Molfetta l'alienazione in blocco degli immobili di proprietà comunale, dell'isolato n.17;

Tutto ciò premesso:

- **Considerato** che per il proseguo dell'iter Amministrativo e per la chiusura degli atti definitivi di cessione, è necessario far riferimento al disciplinare di vendita approvato dal Consiglio Comunale in allegato alle Delibere nn. 05 e 06 del 08.02.2005;
- **Letto** gli artt. 16-17 e 18 del D.P.R. 380/2001;
- **Ritenuto** di dover predisporre sulla base del disciplinare approvato dal C.C. uno schema di atto di compravendita e convenzione riportanti le condizioni tutte di quel documento predisposto anche ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n.380/01 e successive modificazioni
- **Visto** che ambedue le Cooperative Edilizie hanno richiesto formale rateizzazione del pagamento dell'intera somma dovuta, il Capo Settore Territorio con Determinazione Dirigenziale nn.19 e 20 del 11.02.2009 autorizza le stesse alla rateizzare con il versamento comprensivo di interessi, ed a garanzia presentazione di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di pari importo dovuto che dovrà essere allegata all'atto di vendita con relativa convenzione da stipulare con notaio nominato dalle stesse cooperative.
- **Ritenuto** che, il Comune, garantito circa il pagamento degli immobili mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa pari all'importo dovuto a saldo, può rinunciare all'ipoteca legale da porre sugli stressi immobili;
- **Accertata** la competenza all'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L.L. n. 267/2000;
- **Visto** il D.L.vo n. 267 del 18/08/2000;

DETERMINA

- 1) Approvare lo schema tipo di compravendita e convenzione, allegata al presente provvedimento, predisposto del settore territorio per disciplinare la cessione degli alloggi di proprietà comunale nel C.A. alienati con bando pubblico ex delibera di C.C. n. 05 del 08/02/2005 ed ex delibera di C.C. n. 06 del 08/02/2005 redatto sulla base del disciplinare approvato dal C.C. come in premessa riportato anche ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n.380/01;
- 2) Indicare quale responsabile del procedimento l'arch. Lazzaro Pappagallo – Capo Sezione Piani-;
- 3) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
- 4) Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del T.U.EE.LL., approvato con D.L.vo n.267/2000.
- 5) Trasmettere il presente provvedimento al Responsabile del Procedimento, al Capo Settore Territorio, al Sindaco e al Segretario Generale, al Settore Economico Finanziario e alla Cooperativa Edilizie interessate per conoscenza e per gli adempimenti di rispettiva competenza.

f.to Il Responsabile Del Procedimento
arch. Lazzaro Pappagallo

f.to Il Compilatore
geom. Pasquale de Tullio

f.to Il Dirigente Settore Territorio
ing. Rocco ALTOMARE

F.to IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO
ing. Rocco ALTOMARE

P U B B L I C A Z I O N E

*Publicato all'Albo Pretorio di Molfetta per 15 giorni
consecutivi dal _____ al _____*

f.to IL SEGRETARIO GENERALE
(dott. Michele CAMERO)

Lì _____

Per l'esecuzione

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO PRIMARIO E RESTAURO DI IMMOBILI
COMPRESI NELLA PORZIONE DELL'ISOLATO N. ____ DEL CENTRO ANTICO**

Il _____ duemilanove, in Molfetta nella casa comunale alla via Giovanni Carnicella, innanzi a me dott. _____, notaio in Molfetta con studio Notarile alla via _____, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani, senza l'assistenza dei testimoni, si sono costituiti:

- 1) ALTOMARE Rocco, nato a Molfetta il _____, domiciliato presso il Comune di Molfetta, il qualità di Dirigente del Settore Territorio del COMUNE DI MOLFETTA, cod. fiscale 00306180720, autorizzato ad intervenire al presente atto ai sensi dell'art.73, comma 3 dello Statuto Comunale, per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale n. ____ del _____, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- 2) La Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l., con sede in Molfetta alla via _____, iscritta nel registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Bari con numero d'iscrizione e partita I.V.A. _____, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante sig. _____, nato a _____, il _____, domiciliato per la carica presso la sede della società a quanto infra autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____, che per estratti autenticati da me notaio in data odierna rep. _____ si allega sotto la lettera "B".

I costituiti della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO

- con provvedimento n. ____ del 08 febbraio 2005 il Consiglio Comunale di Molfetta decise di procedere all'alienazione, mediante asta pubblica rispettivamente di tutti gli immobili compresi nella porzione dell'isolato n. ____ del Centro Antico delimitata dai civici dal ____ al ____ e dal ____ al ____ di via _____ e tra i civici dal ____ al ____ di via _____, che alla data di pubblicazione del bando risultavano già acquisiti o in via di acquisizione al patrimonio del Comune per cessione e/o espropriazione;
- in detta deliberazione si precisava che l'alienazione sarebbe stata effettuata per la finalità primaria del recupero degli immobili, allo stato fortemente degradati, in attuazione del vigente Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Antico;
- con la medesima deliberazione il Consiglio Comunale approvava il bando d'asta pubblica con annesso disciplinare ;
- in esecuzione della citata Delibera di Consiglio Comunale, giusta Determinazioni Dirigenziali dell'U.O. Appalti e Contratti su delega del Capo Settore Territorio n. ____ del 16.03.2005 veniva indetta la procedura di gara aperta di asta pubblica, il cui termine di presentazione delle istanze scadeva alle ore 12,00 del 11.05.2005;
- in tale avviso pubblico l'intera porzione dell'isolato n. ____ era riportato l'elenco di tutti gli immobili nella loro consistenza catastale e con il relativo prezzo complessivo di cessione che era stato determinato dall'U.T.C. sommando tutte le spese sostenute dal Comune per l'acquisizione degli immobili, per l'esecuzione dei puntellamenti e altre opere provvisoriale nonché, per lo sgombero delle macerie (n.3 della Delibera di C.C. n: ____ del 08/2005;
- in data _____ per gli immobili compresi nell'isolato _____ risultò aggiudicataria la Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. al prezzo complessivo di € _____ (_____) giusto verbale di gara;

- con Determinazione Dirigenziale dell'U.O. Appalti e Contratti su delega del Capo Settore Territorio n. _____ del 05/08/2005 si aggiudicava in via definitiva alla Società Cooperativa _____ a r.l. da Molfetta l'alienazione in blocco degli immobili di proprietà comunale, dell'isolato n. _____;
- con atto di vendita sottoscritto contestualmente alla presente convenzione il Comune ha venduto alla Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. l'immobile come sopra descritto;
- tutti gli immobili compresi nella porzione dell'isolato n. _____ del Centro Antico delimitata dai civici dal _____ al _____ e dal _____ al _____ di via _____ e tra i civici dal _____ al _____ di via _____, oggetto della presente convenzione sono stati sottoposti a verifica d'interesse culturale;
- la verifica ha dato esito negativo giusta nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici per la Puglia n. _____ del _____;
- la società acquirente della porzione di isolato n. _____ ha presentato in data _____ al sig. Sindaco del Comune di Molfetta progetto edilizio per il recupero degli alloggi acquistati;
- il progetto è stato esaminato ed approvato dal Dirigente Settore Territorio in data _____;
- il progetto ha ottenuto il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti con nota n. _____ in data _____;
- al fine di adempiere a quanto previsto dal bando, la vendita degli immobili è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione che preveda il recupero primario degli immobili venduti entro tempi prestabiliti e a prezzi concordati con il Comune;
- con Delibera di Giunta Comunale n.492 del 10.10.2002 è stato approvato lo "*Schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Molfetta e il sig. _____ per la realizzazione di intervento di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n.10/77*";

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

L'attuazione degli interventi di recupero in premessa indicati dovranno avvenire, a cura dell'aggiudicataria Società Cooperativa _____ a r.l. da Molfetta, in conformità del progetto edilizio presentato e degli elaborati di Piano Particolareggiato richiesti dall'art.10 delle N.T.A. e di seguito indicati:

- a) estratti autentici di mappa dell'immobile corredato dai certificati catastali, compresi nel piano ;
- b) stralcio dello strumento urbanistico generale con evidenziata la zona di intervento;
- c) norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato interessanti la zona;
- d) planimetrie, in scala 1:50, rappresentanti lo stato di fatto con particolare riferimento alle strutture esistenti per tutti i piani con il calcolo delle superfici residenziali e non residenziali;
- e) prospetti e sezioni dello stato di fatto, in scala 1:50;
- f) planimetrie, in scala 1:50, illustranti le modalità progettuali d'intervento in comparazione con lo stato di fatto e con riferimento alle tavole del Piano Particolareggiato e riportanti le superfici residenziali e non residenziali per ogni alloggio da realizzare;
- g) prospetti e sezioni del progetto in scala 1:50;
- h) relazione tecnica illustrativa del progetto con specifica illustrazione dei lavori e degli interventi previsti. Al detto progetto potranno essere apportate varianti regolarmente approvate dal Comune e dalla Soprintendenza ai Monumenti ;
- i) adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture esterne ed interne degli immobili.

ARTICOLO 2

La Società Cooperativa _____ è obbligata a:

- a) ritirare entro trenta (30) giorni, dalla sottoscrizione della presente convenzione, il Permesso di Costruire;
- b) entro sessanta (60) giorni, dal rilascio della concessione, procedere allo sgombero delle macerie eventualmente presenti all'interno degli immobili;
- c) approntare i presidi cautelativi atti ad impedire dissesti o crolli delle parti strutturali costituenti il complesso edilizio;
- d) effettuare i rilievi dello stato dei luoghi , i quali dovranno essere trasmessi, anche su supporto magnetico (C.D.) all' U.T.C. - Settore Territorio - per idonea documentazione;
- e) eseguire entro i successivi 360 giorni i lavori di recupero consistenti ,così come previsto nel disciplinare di gara, in :
 - consolidamento delle fondazioni;
 - consolidamento e/o ricostruzione dei vani scala e ascensori (ove possibili e previsti) nel rispetto delle norme per i disabili previste per l'edilizia di recupero e ristrutturazione nei centri storici;
 - consolidamento e/o ricostruzione di tutte le murature portanti, delle volte e di tutti i solai;
 - esecuzione delle montanti idriche, fognanti , del gas, elettriche e similari per il successivo autonomo collegamento delle stesse alle reti pubbliche per le singole unità immobiliari;
 - esecuzione delle opere di predisposizione agli allacci alle reti urbane degli impianti esistenti o che saranno o che saranno realizzati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale;
 - esecuzione degli intonaci esterni e di restauro delle facciate in pietra;
 - esecuzione dei consolidamenti e/o ricostruzione degli androni e dei vani scala, completo di infisso del portone, di finestre del vano scala, di porte e portoncini di accesso alle unità immobiliari, di porta di accesso al terrazzo, di rivestimenti e pavimentazioni, di intonaci e tinteggiature, di impianti elettrici e di campanello apri portone di citofono , di canalizzazione delle linee telefoniche;
 - esecuzione delle opere di protezione e finitura dei lastrici solari e di quelle di impermeabilizzazione degli stessi, di raccolta e di smaltimento delle acque piovane ivi comprese grondaie, pluviali e pozzetti di ispezione ed allacciamento alla fogna bianca pubblica, qualora esistente o prevista,
 - esecuzione di ringhiere e parapetti di balconi e finestre;
 - esecuzione, infine , di tutte le opere condominiali che, anche se non espressamente menzionate, consentono comunque, ai futuri acquirenti delle unità immobiliari vendute al rustico, di proseguire nel completamento, nella finitura e nell'utilizzo delle stesse in maniera autonoma e senza coinvolgimento delle altre unità condominiali.

ARTICOLO 3

Il concessionario si impegna ad applicare prezzi di assegnazione degli immobili risanati (recupero primario) nella misura determinata secondo le prescrizioni del disciplinare di gara e che vengano precisate negli artt. successivi.

Il Comune di Molfetta, a fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione, lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo di costruzione per interventi

su edifici esistenti di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.19 delle N.T.A. del Piano di Recupero del Centro Antico.

ARTICOLO 4

Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari convenzionate è costituito, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, dalla somma dei costi delle seguenti voci:

- a) costo al mq. dell'intera porzione di isolato n. __ risultante dall'atto di acquisto e pari a €/mq _____;
- b) costo del recupero primario stabilito in sede di asta pubblica e pari a €/mq 718,00 (settecento diciotto/00) netto per mq. di superficie;
- c) spese di progettazione, direzione dei lavori e calcoli statici, predisposizione impianti di cui alle leggi 46/90 - 10/91; redazione piano di sicurezza e suo coordinamento limitatamente al recupero primario e determinato in € _____ a metro quadro pari alle tariffe previste per dette prestazioni professionali;
- d) spese di promozione, vendite, consulenza legale, concessioni, documentazione, pratiche, diritti, nella misura di €/mq _____ (_____) pari al 2% del costo del recupero primario;
- e) spese di prefinanziamento e preammortamento nella misura di €/mq _____ (_____) pari al 10% del costo di costruzione determinato al punto b);

Il prezzo di cessione complessivo delle unità immobiliari convenzionate è di €/mq _____ quale somma dei costi unitari a),b),c),d) e e) del presente articolo.

ARTICOLO 5

Il prezzo massimo di assegnazione delle singole unità immobiliari convenzionate è determinato moltiplicando il prezzo di assegnazione complessivo come determinato nel precedente art.4 per la somma delle superfici complessive di ogni alloggio e di ogni unità edilizia calcolata secondo i criteri indicati al punto successivo.

Per Superficie complessiva si intende la somma della superficie netta del solo alloggio valutata al 100% , delle superfici dei balconi e delle superfici non residenziali calcolate al sessanta per cento (60%) , delle superfici delle cantine valutate al quaranta per cento (40%) e dei giardini o spazi verdi calcolati al cinque per cento (5%).

Il Concessionario allega al presente atto sotto la lettera “___” le planimetrie dei singoli piani con l'indicazione di tutti i vani acquistati dal Comune e con il calcolo della superficie netta dei singoli vani e le corrispondenti planimetrie del progetto di recupero in cui sono riportati gli alloggi che verranno posti in assegnazione con i prezzi convenzionati.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto il concessionario produce una tabella allegata sotto la lettera ___ da cui risultino le superfici delle singole unità immobiliari secondo i criteri di cui al comma precedente .

Il Concessionario si impegna, entro il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, a sottoporre alla verifica del Comune una tabella riportante i prezzi massimi di cessione delle singole unità immobiliari, in riferimento alle relative caratteristiche posizionali, la media di tali prezzi deve corrispondere al valore unitario di assegnazione di cui al precedente art. 4.

ARTICOLO 6

Il prezzo massimo di cessione di cui al precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello della stipula della convenzione a quello dell'assegnazione delle unità immobiliari recuperate in misura non superiore al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

L'aggiornamento di cui sopra non si applica alle somme anticipate dagli assegnatari prima della stipula della convenzione.

ARTICOLO 7

Gli alloggi recuperati a seguito della presente convenzione potranno essere ceduti a terzi secondo quanto contenuto nel Disciplinare di Gara, vincolando gli stessi assegnatari ad effettuare il recupero secondario e ad utilizzare gli immobili secondo le destinazioni previste nel progetto approvato dal Comune e dalla Soprintendenza ai Monumenti.

Non potranno essere autorizzate varianti che comportino cambi di destinazione in contrasto con quanto prevedono le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Antico.

ARTICOLO 8

Nel caso di trasferimento ai successori o aventi causa della Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. prima dell'ultimazione dei lavori di recupero degli alloggi, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione.

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

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

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

ARTICOLO 9

Per la violazione delle prescrizioni della presente convenzione relativa ai prezzi di cessione delle unità immobiliari, il concessionario, suoi aventi causa e successivi proprietari, fermi restando gli obblighi sottoscritti nella convenzione, sono tenuti al pagamento del contributo afferente il Permesso di Costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (contributo oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione) oltre gli interessi secondo il tasso ufficiale di sconto, decorrenti dalla data della stipula della convenzione alla data di assegnazione degli immobili recuperati.

Il concessionario e i suoi aventi causa e successivi proprietari sono, altresì, tenuti al pagamento di una penale pari al doppio della somma di cui al primo comma.

In caso di inosservanza, anche parziale, delle caratteristiche costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di cessione, il Comune può a sua discrezione, imporre il rispetto delle prescrizioni previste negli elaborati del piano oppure l'adeguamento del prezzo fissato in convenzione.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune il Concessionario, suoi aventi causa e successivi proprietari, possono richiedere che si pronunci un collegio peritale, che decide a maggioranza, formato da un Tecnico comunale, da un Tecnico del Concessionario, suoi aventi causa e successivi proprietari e da un terzo nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto tra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con funzioni di Presidente.

ARTICOLO 10

La presente convenzione ha una validità di anni 20.

La Società Cooperativa Edilizia _____ a r.l. può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori; in tal caso sarà dal Comune incamerata la cauzione provvisoria depositata in sede di asta.

In caso di annullamento o decadenza del Permesso di costruire la presente è risolta di diritto.

ARTICOLO 11

La cauzione definitiva viene stabilita nel 5% dell'importo complessivo come determinato nel 1° comma dell'art.5 della presente convenzione.

La “Società Cooperativa _____, ai sensi dell’art. 10 del Disciplinare di gara, ha provveduto a presentare cauzione definitiva mediante il rilascio di polizza fidejussoria da depositare presso l’ufficio contratti del comune di Molfetta in data _____, Polizza _____ per l’importo di € _____ emessa a favore del Comune di Molfetta dalla Compagnia Assicurativa _____”.

La suddetta polizza sarà svincolata solo dopo che saranno stati sottoscritti gli atti di trasferimento degli immobili restaurati dalla Cooperativa aggiudicataria ai soci.

ARTICOLO 12

La presente convenzione verrà trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico del concessionario.