



CITTA' DI MOLFETTA

(Provincia di Bari)

Settore Territorio
U.O. 2 Edilizia Pubblica e Privata

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N.108 DEL 23/06/2010

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione tra il Comune e la Cooperativa Edilizia "G.Cozzoli a r.l." per la cessione di aree, con diritto di proprietà, comprese del Comparto 5 del P. d. Z. 167/62 Palazzina n.2, tipologia T+5 " .

Emessa ai sensi

- Degli artt. 107, 151, comma 4°, 183 comma 9° D.Lvo 267 del 18/08/00 (T.U. Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.) ;
- Degli artt. 4, comma 2° e 17, D.Lvo n.165 del 30/03/2001;
- Dello Statuto Comunale ;
- Del Regolamento di Contabilità ;
- Della Delibera del Consiglio Comunale n.____ del _____ di approvazione del bilancio di Previsione anno _____ ;
- Della Delibera di Giunta Comunale n.____ del ___/___/_____ di approvazione del P.E.G. .

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Molfetta è dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 in data 04 luglio 2001; tale PRG prevede l'edificazione nelle nuove zone di espansione C1 mediante lo strumento attuativo del Piano di Comparto;
- secondo le norme del P.R.G. le aree comprese nel comparto rappresentanti il 60% dell'intera volumetria dello stesso, devono essere perimetrare ai sensi della legge 167/62 e 865/71 e destinate ad edilizia residenziale pubblica (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, ecc);
- le altre aree e l'ulteriore quota del 40% della volumetria totale del comparto è destinata alla edilizia privata; prima dell'approvazione del P.R.G., il C.C. con deliberazione n.51/98 aveva adottato un piano straordinario di edilizia economico popolare relativamente ai comparti 1,2,3,14,15,16 approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n.84/98;
- prima dell'approvazione del P.R.G., il C.C. con deliberazione n. 115/98 aveva adottato un piano per l'edilizia economico - popolare ex lege 167/62 e legge 865/71 relativamente ai comparti 4, 5, 6, 7-8, 9 e 17 approvato in via definitiva con deliberazione n° 59 del 20/12/2001;
- con il Consiglio Comunale nella seduta del 14/04/2004, con atto n.34, preso atto del sottodimensionamento del Piano di Zona ex lege 167/62 approvato nel 2001, deliberò di dare mandato agli uffici del Settore Territorio di proceder ad una variante di aggiornamento al fine di comprendervi anche gli altri comparti di espansione n.10, 11, 12 e 13;
- con Delibera n. 65 del 20/09/2005 il Consiglio Comunale ha adottato l'ampliamento del P. di Z. ai comparti n. 10, 11 e 12;
- con Delibera n. 66 del 20/09/2005 il Consiglio Comunale ha adottato l'ampliamento del P.di Z. al comparto n. 13;
- con Delibera n. 12 del 06/03/2006 il Commissario Prefettizio ha approvato definitivamente l'ampliamento del P. di Z. per il comparto n. 12;
- in tutti i comparti edilizi della ZTO "C1" sono individuati due sub comparti, il primo denominato sub comparto A concentra al proprio interno il 60% del volume dell'intero comparto corrispondente al 100% del volume dei piani di edilizia economico e popolare; il sub comparto B concentra al suo interno il restante 40% del volume e l'intero volume destinato all'edilizia privata;
- tutte le aree comprese nel sub-comparto A sono state oggetto di espropriazione per pubblica utilità o di cessione bonaria e indennizzate secondo le vigenti disposizioni di legge;
- l'area oggetto della concessione in proprietà contrassegnata catastalmente dal foglio n°25 particella n.946 e della superficie di mq.531,00, confinante a Nord con la p.lla 1020, a Sud con la p.lla 1027, ad Ovest con la p.lla 1022 e ad Est con le p.lle 728 e 820 tutte del Fg.25, area più precisamente individuata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "___", sottoscritta dalle parti e da me Notaio, ha - nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare e del Programma di Attuazione - destinazione ad edilizia residenziale;
- la detta area assegnata con diritto di proprietà è stata acquisita al patrimonio disponibile del Comune con atto di convenzione rogato in Molfetta dal notaio **Olga CAMATA** al n. di **Rep.32527** in data **23/06/2005**;
- in particolare, sull'area suddetta dovrà essere realizzato un edificio secondo il progetto presentato in data **09/08/2007** e approvato dal Settore Territorio in data **24/12/2008** ;
- l'area è priva di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e che il Comune procederà in proprio all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo progetti in corso di predisposizione ;
- per la realizzazione del complesso unitario e organizzato, di cui al progetto allegato, il Sig. **MAGGIALETTI Roberto** (Presidente) quale legale rappresentante della società cooperativa edilizia "**G.Cozzoli**" d'ora in avanti nominata nel presente atto come "cessionaria" intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri di seguito riportati dalle norme tecniche e di attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 in data 13/03/2009 è stato approvato lo schema tipo di convenzione relativo agli interventi di edilizia residenziale pubblica ;

Tutto ciò premesso,

Visto lo schema di convenzione predisposto in conformità dello schema tipo già approvato dal Consiglio Comunale;

Visto che con la citata deliberazione n°11/2009 il C.C., al punto 7 del dispositivo, autorizza il Dirigente del Settore Territorio a stipulare gli atti di cessione dei suoli E.R.P.;

Vista la legge n.167/1962 ;

Vista la deliberazione di C.C. n.17 del 11/02/2008;

Vista la deliberazione di C.C. n.46 del 31/10/2001;

Vista la deliberazione di C.C. n.11 del 13/03/2009;

Accertata la competenza all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.E.L.L. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il T.U.E.E.L.L. approvato con D.Lgs. 267/00 e ss.mm.ii.

D E T E R M I N A

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

- 1) Approvare lo schema di convenzione predisposto in conformità dello schema tipo già approvato dal Consiglio Comunale che si allega al presente a farne parte integrante e sostanziale.
- 2) Notificare la presente determinazione alla Cooperativa Edilizia interessata.
- 3) Invitare la Cooperativa in parola a sottoscrivere la predetta convenzione presso notaio di fiducia essendo tutte le spese notarili a proprio carico entro 20 (venti) giorni dalla notifica del presente provvedimento.
- 4) Stabilire che la mancata sottoscrizione della convenzione entro il termine di cui sopra determinerà l'attivazione del procedimento finalizzato alla revoca dell'assegnazione.
- 5) Trasmettere il presente provvedimento al Sindaco, al Segretario Generale, al Settore Economico-Finanziario ed al Settore Territorio.

/ac

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO
(Ing.Rocco ALTOMARE)

N.....di repertorio

n.....di raccolta

**CONVENZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA PARTE DI
COOPERATIVE E ASSEGNAZIONE DELL'AREA CON DIRITTO DI PROPRIETA'
(Cooperativa Edilizia G.COZZOLI)**

Repubblica Italiana

L'anno duemiladieci, in Molfetta, in una sala della Casa Comunale, ove richiesto, avanti a me **Dott.Francesco Stellacci**, Notaio in Molfetta, incaricato con Determinazione Dirigenziale n. ____ del ____ a rogare quest'atto, con studio in **Molfetta**, del Distretto Notarile di Trani, non assistito da testimoni cui i comparenti hanno rinunciato d'accordo tra loro e col mio consenso,

sono comparsi

il Sig. Maggialetti Roberto (Presidente) nato a _____ il __/__/____ e domiciliato per la carica in Molfetta alla Via S.Angelo n.81, codice fiscale _____, il quale interviene quale legale rappresentante della società cooperativa edilizia "G.COZZOLI" a r.l., con sede in Molfetta alla Via S.Angelo n.81, partita IVA 00954930723, giusta deliberazione n. ____ del Consiglio d'Amministrazione del __/__/____ n. ____, che si allega al presente atto in copia autentica sotto la lettera "___", da una parte; e l'ing. Rocco Altomare, nato a Molfetta il 24/02/1953, Dirigente Settore Territorio del Comune di Molfetta in prosieguo chiamato "COMUNE", (all'uopo autorizzato ai sensi dell'art.____ dello Statuto Comunale nonché in esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n.° _____ del __/__/____;)

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono la sottoscrizione del presente atto:

Premesso che:

- il Comune di Molfetta è dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 in data 04 luglio 2001;
- tale PRG prevede l'edificazione nelle nuove zone di espansione C1 mediante lo strumento attuativo del Piano di Comparto;
- secondo le norme del P.R.G. le aree comprese nel comparto rappresentanti il 60% dell'intera volumetria dello stesso, devono essere perimetrate ai sensi della legge 167/62 e 865/71 e destinate ad edilizia residenziale pubblica (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, ecc);
- le altre aree e l'ulteriore quota del 40% della volumetria totale del comparto è destinata alla edilizia privata;
- prima dell'approvazione del P.R.G., il C.C. con deliberazione n.51/98 aveva adottato un piano straordinario di edilizia economico popolare relativamente ai comparti 1,2,3,14,15,16 approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n.84/98;
- prima dell'approvazione del P.R.G., il C.C. con deliberazione n. 115/98 aveva adottato un piano per l'edilizia economico - popolare ex lege 167/62 e legge 865/71 relativamente ai comparti 4, 5, 6, 7-8, 9 e 17 approvato in via definitiva con deliberazione n° 59 del 20/12/2001;
- con il Consiglio Comunale nella seduta del 14/04/2004, con atto n. 34, preso atto del sottodimensionamento del Piano di Zona ex lege 167/62 approvato nel 2001, deliberò di dare mandato agli uffici del Settore Territorio di proceder ad una variante di aggiornamento al fine di comprendervi anche gli altri comparti di espansione n.10, 11, 12 e 13;
- che con Delibera n. 65 del 20/09/2005 il Consiglio Comunale ha adottato l'ampliamento del P. di Z. ai comparti n. 10, 11 e 12;
- che con Delibera n. 66 del 20/09/2005 il Consiglio Comunale ha adottato l'ampliamento del P. di Z. al comparto n. 13;
- che con Delibera n. 12 del 06/03/2006 il Commissario Prefettizio ha approvato definitivamente l'ampliamento del P. di Z. per il comparto n. 12;

- in tutti i comparti edilizi della ZTO "C1" sono individuati due sub comparti, il primo denominato sub comparto A concentra al proprio interno il 60% del volume dell'intero comparto corrispondente al 100% del volume dei piani di edilizia economico e popolare; il sub comparto B concentra al suo interno il restante 40% del volume e l'intero volume destinato all'edilizia privata;
- tutte le aree comprese nel sub-comparto A sono state oggetto di espropriazione per pubblica utilità o di cessione bonaria e indennizzate secondo le vigenti disposizioni di legge;
- l'area oggetto della concessione in proprietà contrassegnata catastalmente dal foglio n°25 particella n.946, della superficie di mq.531 confinante a Nord con la p.lla 1020, a Sud con la p.lla 1027, ad Ovest con la p.lla 1022 e ad Est con le p.lle 728 e 820 tutte del Fg.25, area più precisamente individuata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "____", sottoscritta dalle parti e da me Notaio, ha - nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare e del Programma di Attuazione - destinazione ad edilizia residenziale;
- la detta area assegnata con diritto di proprietà è stata acquisita al patrimonio disponibile del Comune con atto di convenzione rogato in Molfetta dal notaio **Olga CAMATA** al n. di **Rep.32527** in data **23/06/2005** in particolare, sull'area suddetta dovrà essere realizzato un edificio secondo il progetto presentato in data **09/08/2007** e approvato dal Settore Territorio in data **24/12/2008** ;
- l'area è priva di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e che il Comune procederà in proprio all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo progetti in corso di predisposizione ;
- per la realizzazione del complesso unitario e organizzato, di cui al progetto allegato, il Sig.(Presidente) quale legale rappresentante della società cooperativa edilizia "**G.COZZOLI**" d'ora in avanti nominata nel presente atto come "cessionaria" intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri di seguito riportati dalle norme tecniche e di attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del **13/03/2009** è stato approvato lo schema tipo di convenzione relativo agli interventi di edilizia residenziale pubblica ;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra costituite convengono e stipulano :

Art.1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art.2

1. Il Comune di Molfetta cede, alla società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l., che in persona del legale rappresentante Sig. (Presidente) accetta, la piena proprietà dell'area, costituente il lotto edificabile di mq. **531,00**, del Piano di Zona ex lege n.167/62 e successive modifiche e integrazioni, di cui alla planimetria allegata, riportata in catasto al fg.25 p.lla **946**, giusto tipo di frazionamento redatto dall'Ing./geom. _____ ed approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari. La predetta area confina a nord con _____, a Sud con _____, ad Est _____, ad Ovest con _____.

2. Le predette aree sono pervenute al Comune mediante Decreti di Espropriazione emessi dal Dirigente Settore Territorio: n. ____ in data ____ (fg. __ p.lla __ ex __)

(eventuale) La p.lla ____ n. ____ (ex ____) del fg. è costituita da aree facenti parte di una ex strada comunale, compresa nel Piano di Zona.

3. Quanto sopra descritto viene dedotto in contratto a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, adiacenze, pertinenze, accessioni, servitù inerenti attive e passive, giusta i titoli di provenienza e lo stato di fatto.

4. Garantisce il Comune di Molfetta:

- la piena ed esclusiva proprietà e la libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli e pesi in genere;

- che non vi sono liti pendenti aventi ad oggetto l'immobile alienato, liti i cui effetti resteranno comunque a carico del Comune;

- che non esistono diritti di prelazione legale o convenzionale vantati e/o azionabili da terzi.

5. Il Comune di Molfetta presta, infine, ampia garanzia per l'evizione, anche parziale.

6. La proprietà è trasferita per costruire sull'area indicata ai sensi della Legge n. 167/1962, un edificio sociale a destinazione residenziale la cui volumetria sarà destinata per l'80% a residenza ed il 20% per terziario il cui progetto è stato approvato come in premessa, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

(Eventuale) Le aree cedute sono in parte gravate di servitù reciproca di transito pedonale e carrabile in favore della/e Cooperativa/e (confinanti) come riportato nella planimetria che si allega alla presente sotto la lettera "_____".

Art.3

1. La società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l, come sopra rappresentata, si obbliga per sé e aventi causa a rispettare nello sfruttamento edilizio del suolo, concesso con diritto di proprietà, di cui alle premesse, tutte le prescrizioni risultanti dalle norme di attuazione del P.di Z., nonché della Determinazione Dirigenziale di assegnazione citata.

2. La costruzione a realizzarsi dovrà rispettare le norme e i parametri previsti per le aree di tipo "C" di cui al P.R.G.C. e al P. di Z. approvato unitamente agli elaborati grafici del Piano stesso.

Art.4

La società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l dichiara che il progetto esecutivo dell'insediamento è redatto ai sensi dell'art. 31 del Regolamento Edilizio Comunale come meglio specificato nelle Linee Guida redatte dallo Sportello Unico per l'Edilizia e il Territorio (SUET).

Art.5

Sulla costruzione in corso si eserciterà la vigilanza del Dirigente o di un suo delegato ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001 e, pertanto, i funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale avranno libero accesso nel cantiere e potranno procedere a tutti gli accertamenti amministrativi e tecnici che riterranno opportuni.

Art.6

Gli edifici con struttura in conglomerato cementizio armato dovranno essere soggetti alle norme di cui all'art.65 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, in particolare per quanto attiene i limiti di competenza professionale.

Art.7

Alla presente convenzione si allega sotto la lettera _____ la dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, con la quale il progettista e il concessionario certificano il rispetto delle N.T.A. del P. di Z., delle N.T.A. del P.R.G.C., del R.E.C. e delle disposizioni di norme e leggi igienico-sanitarie e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di quelle relative al decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii.

Art.8

La non conformità delle costruzioni a quanto indicato nel progetto approvato sarà perseguita ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.

Art. 9

1. I lavori di costruzione dell'edificio dovranno essere iniziati entro un anno (legge n. 380/01) dal rilascio del Permesso di Costruire.

2. Il Permesso di Costruire dovrà essere ritirato entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

3. La costruzione dovrà essere ultimata entro tre anni dall'inizio dei lavori.

4. I lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione (plinti, platee, travi rovesce).

5. Il Comune, in base a motivata richiesta della cessionaria, potrà accordare proroghe dei termini suddetti solo in caso di eventi eccezionali e imprevedibili.

Art.10

1. Il corrispettivo di cessione è stabilito in complessive **Euro 314.927,21** di cui:

1) Euro **231.423,37** (dati da mq. _____ x _____ Euro/mq) si riferiscono al costo per acquisizione del suolo

(quota parte del costo di esproprio o cessione bonaria), salvo conguaglio, a cui vanno aggiunte le spese generali (spese di progettazione, tecniche ed amministrative per acquisizione aree, rilievi, frazionamenti, convenzioni, spese notarili, spese di notifica decreti, spese di pubblicazione BURP). Si dà atto che la società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l ha versato il citato importo di cui sopra pari ad **Euro 93.400,00**, giusta ricevuta n. 1799 del 16/07/2003, **Euro 15.600,00**, giusta ricevuta n. 1950 del 30/07/2003, **Euro 81.851,72**, giusta ricevuta n.590 del 25/02/2004 e **Euro 40.571,65# (quale differenza sul costo di acquisizione del suolo) giusta reversale n. _____ del _____**, rilasciate dal Tesoreria Comunale, ed il Comune di Molfetta, come rappresentato, con la sottoscrizione del presente atto rilascia alla ditta cessionaria corrispondente quietanza con immissione nel possesso dalla data odierna e con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

2) **Euro 40.857,24** (dati da mq.1.491,14 x 27.40 Euro/mq) salvo conguaglio, si riferiscono al costo per le opere di urbanizzazione primaria sulla base delle tabelle parametriche vigenti.

3) **Euro 42.646,60** (dati da mq.1.491,14 x 28.60 Euro/mq) salvo conguaglio, si riferiscono al costo per le opere di urbanizzazione secondaria sulla base delle tabelle parametriche vigenti.

2. La società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l potrà versare l'importo di **Euro 83.503,84#** costituito dalla somma degli importi di cui ai punti 2) e 3), in quattro rate costanti anticipate, senza interessi, di cui la prima, pari ad **Euro 20.875,96** è stata già versata dalla società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l. nelle casse comunali prima della stipula dell'atto di convenzione, giusta ricevuta n. _____, rilasciata dal Tesoriere Comunale e di conseguenza, il Comune di Molfetta, con la sottoscrizione del presente atto rilascia alla stessa società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l corrispondente quietanza e le altre tre con scadenza semestrale a partire dalla data di rilascio del Permesso di Costruire. *(in alternativa: di cui la prima da versare all'atto del ritiro del Permesso di Costruire e le altre tre, con scadenza semestrale, a partire dalla stessa data di rilascio del P. d. C.)*

3. A garanzia del suddetto pagamento la citata società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l presenta polizza assicurativa o fideiussione bancaria n. ___ in data _____ rilasciata da _____ dell'importo di **€.125.255,76**, pari al doppio dell'importo rateizzato per garantire il pagamento delle restanti tre rate e la corresponsione delle eventuali sanzioni amministrative ex art.42 del D.P.R. n.380/2001. *(in alternativa: dell'importo di € _____ pari al doppio dell'intero importo per garantire il pagamento di tutte le quattro rate e la corresponsione delle eventuali sanzioni amministrative ex art.42 del D.P.R. n.380/2001).*

4. Gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da persone e cose, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, censi, vincoli, livelli, usufrutti.

5. Il costo di cessione delle aree di cui al punto 1) contiene la somma, a titolo di I.V.A., versata dal Comune per l'acquisizione delle stesse.

6. Si precisa che il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato determinato dall'Ufficio, sulla base delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle tabelle parametriche approvate dal C.C. ed elaborate sulla base di quanto previsto nelle leggi regionali n.6/79 e n.66/79 e sarà oggetto di adeguamento sulla base dei progetti esecutivi delle stesse opere da elaborarsi da parte del Comune.

7. La società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l si impegna a versare entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune il conguaglio del costo di acquisizione del suolo come definito dal punto 1) precedente ovvero l'integrazione della quota spettante relativa al costo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 11

La società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l come in premessa rappresentata dichiara di essere ancora oggi in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi per l'assegnazione dell'area all'interno del P. di Z..

Art. 12

La società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l si obbliga alla realizzazione, a proprio carico e a proprie spese, di tutti gli allacciamenti ed i raccordi agli impianti a rete ed alla loro manutenzione.

Art. 13

1. Il diritto di proprietà, come sopra conferito, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, a secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.
2. Il diritto è esteso:
 - alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazioni e relativi servizi;
 - al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza in favore della cessionaria e suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione .
3. La società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l si impegna a rispettare e a concordare con l'Amministrazione un piano tecnico normativo per scegliere un sistema di arredo urbano delle aree private che qualifichi e renda riconoscibili gli interventi di nuova edificazione attuando omogeneità e coordinamento soprattutto nei seguenti aspetti:
 - piano per il verde attrezzato, e per il verde lungo le strade e le piazze private, di nuova edificazione;
 - piano del colore inteso come piano di coordinamento per il controllo degli aspetti di finitura cromatica ed estetica per gli interventi di nuova edificazione;
4. Le parti concordemente evidenziano la necessità di coordinare gli interventi edificatori con il controllo degli aspetti e dei valori estetici, secondo le indicazioni del Settore Territorio.
5. Nella realizzazione dell'edificio saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella presente convenzione.
6. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti.

Art. 14

1. E' fatto divieto alla cessionaria di cedere l'area da edificare.
2. E' fatto altresì divieto di disporre ed usare delle aree - anche in modo provvisorio - per scopi diversi da quelli per i quali sono state cedute.
3. Il Comune dichiara di rinunciare espressamente alla iscrizione della ipoteca legale sul bene ceduto, nonchè sul relativo fabbricato costruito sui suoli stessi.

Art. 15

1. Gli alloggi possono e debbono essere utilizzati, secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'assegnazione abbia i requisiti di cui alla deliberazione di C.C. n 108/02 come modificata ed integrata dalla deliberazione di C.C. n.17 dell'11/02/2008.
2. I locali non destinati alla residenza e suscettibili di autonoma utilizzazione, con esclusione, quindi delle pertinenze, vani tecnici, ecc., possono essere utilizzati per le funzioni riportate nel progetto approvato.
3. I locali a piano terra non potranno essere utilizzati a parcheggio o rimessaggio autoveicoli ma esclusivamente per terziario (commercio, direzionale, ecc..).
4. La cessionaria, come in premessa rappresentata, dichiara di essere ancor oggi in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi per l'assegnazione dell'area.

Art. 16

1. Tutti gli immobili oggetto della presente convenzione non possono essere alienati ad alcun titolo, nè su di essi possono costituirsi diritti reali di godimento per un periodo di cinque anni successivi alla data del rilascio del certificato di agibilità, salvo consenso del Comune per gravi e comprovati motivi e sempre nel rispetto delle condizioni e modalità di cui alla presente convenzione ed in particolare al precedente art. 15 con prelazione dei soci riservisti.
2. In tal caso il prezzo di cessione dell'immobile sarà pari al prezzo di assegnazione, risultante da atto pubblico, adeguato in base agli indici ISTAT sulla variazione del prezzo delle costruzioni residenziali.
3. Per ulteriori cinque anni gli immobili potranno essere destinati a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.15 della presente convenzione.
4. In forza del trasferimento degli immobili agli aventi diritto, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del cedente, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

5. Negli atti di assegnazione degli immobili dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'assegnatario dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e s'impegna a non usare o disporre dell'immobile in contrasto della presente convenzione.

6. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 codice civile. Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole, sarà inviata dal notaio rogante al Comune entro tre mesi da ogni trasferimento o gruppi di trasferimenti.

Art.17

1. Tutti gli immobili oggetto della presente convenzione non possono essere locati per un periodo di cinque anni successivi alla data del rilascio del certificato di agibilità, salvo consenso del Comune per gravi e comprovati motivi, nel rispetto delle condizioni e modalità di cui alla presente convenzione ed in particolare al precedente art. 15 e ai soggetti in possesso dei requisiti per accedere all'E.R.P..

2. Per ulteriori cinque anni gli immobili potranno essere locati unicamente a soggetti in possesso dei requisiti per l'assegnazione di immobili di E.R.P..

3. La libera locazione degli immobili, senza i limiti temporali di cui ai commi precedenti, può avvenire esclusivamente da parte della Cooperativa ai soci, sempre nel rispetto delle condizioni e modalità di cui alla presente convenzione e in particolare al precedente art. 15.

4. Per gli alloggi assegnati in locazione, i contratti relativi saranno stipulati ex art. 2 comma 3 legge 09/12/1998 n. 431 e s.m.i..

5. Copia autentica di ciascun contratto sarà inviata dalla Cooperativa o da Socio al Comune entro sessanta giorni dalla data di stipula del contratto o gruppo di contratti.

6. Non è consentita la libera locazione degli immobili da parte dei singoli soci e/o assegnatari per un periodo inferiore ai dieci anni dalla data del certificato di agibilità.

Art.18

1. Le parti precisano che essendo la presente convenzione tesa al raggiungimento di un interesse pubblico, ovvero quello dello sviluppo edilizio residenziale pubblico del Comune di Molfetta, la mancata edificazione sui suoli ceduti nei termini previsti, determina un danno per l'intera cittadinanza. Per tale motivo si pattuisce che nell'ipotesi di inadempimento da parte della Cooperativa, ovvero per il mancato e/o tardivo ritiro del permesso di costruire, per il mancato e/o ritardato inizio dei lavori e/o per la tardiva e/o mancata utilizzazione delle aree assegnate con il presente atto (nei termini individuati), il cessionario sarà tenuto al risarcimento dei danni nei confronti del Comune di Molfetta.

2. A garanzia dell'esatto adempimento dell'edificazione delle aree cedute, la parte cessionaria, presta, in favore del Comune di Molfetta polizza assicurativa di €.**231.423,37** n._____ emessa da _____ pari al costo di acquisizione del suolo di cui al punto 1) del primo comma dell'art.10.

3. A seguito del rilascio del certificato di agibilità, purché adempiuti gli altri obblighi di convenzione relativi al pagamento dei corrispettivi nonché dei conguagli o integrazioni di cui all'ultimo comma dell'art.10, giusto quanto previsto nella presente convenzione, detta polizza verrà svincolata.

4. Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune, ai sensi del successivo art. 10.

Art.19

1. La presente convenzione si intende sottoposta alle seguenti condizioni risolutive espresse:

1) alla condizione risolutiva che la Cooperativa, come sopra rappresentata, non provveda al ritiro del permesso di costruire relativo all'edificio descritto in premessa entro gg.90 dalla stipula della presente convenzione;

2) alla condizione risolutiva che l'ultimazione dei lavori non sia realizzata entro 3 anni dal rilascio del permesso di costruire in conformità del progetto approvato;

3) alla condizione risolutiva che non venga osservato quanto prescritto dai precedenti artt.14, 15, 16 e 17;

4) alla condizione risolutiva che l'edificio realizzato venga ceduto a terzi;

5) alla condizione risolutiva che l'edificio realizzato venga utilizzato per attività diversa da quella

prevista nel presente atto pubblico ovvero per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire;

- 6) alla condizioni risolutiva che la società cooperativa edilizia **G.COZZOLI** a r.l non osservi quanto prescritto nell'ultimo comma dell'art.10.
2. Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui ai punti 2) e 3) del presente articolo, sarà effettuato a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune un sopralluogo al fine di verificare l'avvenuto inizio dei lavori (punto 2) o l'avvenuta ultimazione dei lavori (punto 3);
3. Nell'ipotesi in cui anche una delle condizioni previste ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6) risulti avverata, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto con efficacia ex tunc.
4. La Cooperativa Edilizia, sin d'ora dichiara ed autorizza che l'eventuale atto di avveramento delle condizioni risolutive sarà rogato per atto pubblico unilaterale del Comune.
5. Sempre nella ipotesi di inadempimento, e quindi, nell'ipotesi di avveramento anche di una sola condizione risolutiva, ogni opera eventualmente realizzata sul suolo ceduto alla Cooperativa Edilizia, si intenderà acquisita a patrimonio del Comune senza l'obbligo di pagamento alcuno.
6. Non saranno, inoltre restituite le somme versate dalla ditta per l'acquisizione dell'area ed oneri accessori, meglio innanzi specificati.

Art.20

1. Ai sensi dell'articolo 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "___" certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Molfetta in data relativi ai terreni oggetto del presente atto.
2. Le parti cedenti dichiarano che dal rilascio di detto certificato non sono intervenute nel suddetto Comune modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. Dichiarano le parti che non è stata fino ad oggi trascritta nell'Ufficio dei Registri Immobiliari competente alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.
4. I comparanti mi dichiarano che, così come risulta dal detto certificato di destinazione urbanistica, gli immobili oggetto delle cessioni e delle regolamentazioni di cui innanzi ricadono nel comparto _____ del PRGC con destinazione ____ (zone di _____) secondo gli indici riportati nello stesso certificato di destinazione urbanistica.

Art.21

1. Per le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sarà competente esclusivamente il Foro di Trani.
2. Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della comparante società cooperativa edilizia "**G.COZZOLI** a r.l" .
3. Le parti dichiarano di avere già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.
4. Del che richiesto ho io Notaio redatto quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine _____ e quanto della presente si potrà contenere di questi ____ fogli di carta firmati dalle parti e da me Notaio. E di questo stesso atto ho io Notaio dato chiara lettura alle parti che da me interrogate l'approvano e lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà.

Art.22

Per quanto non previsto nella presente convenzione si farà riferimento alla legislazione statale e regionale sull'edilizia residenziale pubblica.

Il Dirigente Settore Territorio
(Ing. Rocco Altomare)

PUBBLICAZIONE

Pubblicato all'albo Pretorio di Molfetta per 15 giorni consecutivi:

dal 25/06/2010 al 10/07/2010

Li', _____

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Michele CAMERO)

Per l'esecuzione:

Al

Al