

COMUNE DI MOLFETTA

Provincia di Bari



SETTORE TERRITORIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Centro Antico .

Cessione, in favore del Sig.d'Abramo Pasquale, delle unità immobiliari di proprietà comunale ubicate in via Forno 4, 8 e 10 a piano terra ed interrato di complessivi mq.86,30.

Importo Euro 10.566,12# .

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch: Lazzaro Pappagallo

Iscritta al n. 198 del Registro Determinazioni .

Assunta in data 06/07/2005

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

Premesso:

CHE con Determinazione Dirigenziale Settore Territorio n. 304 del 05/12/2001 venne indetto avviso pubblico per la cessione di alcuni immobili di proprietà comunale ubicati nel centro antico il cui termine di scadenza delle domande coincideva con le ore 12,00 del 30/01/2001;

CHE con Determinazione Dirigenziale Settore Territorio n. 320 del 19/08/2002, veniva approvata la graduatoria provvisoria delle domande pervenute da parte degli aspiranti all'acquisto e con successivo provvedimento n. 158 del 30/05/2002 veniva approvata la graduatoria definitiva;

CHE Det.Dir.Settore Territorio n. 441 del 30/10/2002 si cedeva in favore della Sig.ra Ragno Maria , in quanto aggiudicataria con diritto di prelazione ai sensi dell'art.3 punto 1) lett.b) del bando, gli immobili di proprietà comunale ubicati a piano terra ed interrato di via Forno nn.4-8 e 10;

CHE Det.Dir.Settore Territorio n.148 del 27/05/2005 si revocava il precitato provvedimento n.441/2002 con la conseguente riattivazione della procedura per la alienazione degli immobili di via Forno nn.4,8 e 10 previa verifica di eventuali interessi legittimi dei cittadini che avevano partecipato al bando di assegnazione e rimasti non aggiudicatari in sede di asta pubblica ;

Tutto ciò premesso:

VERIFICATO che risultavano non aggiudicatari tutti coloro che avevano fatto istanza ai sensi dell'art.3, punto 2) lett.a) del Bando pubblico emesso nel Dicembre 2001;

LETTA la comunicazione ,a firma del Capo Settore Territorio, datata 06/06/2002, prot.25866, con la quale i soggetti interessati venivano convocati a partecipare all'asta pubblica, col metodo della estinzione della candela vergine, per il giorno 17/06/2005 alle ore 11,00;

LETTO il verbale di gara, allegato in copia al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale, dal quale risultava aggiudicatario dell'asta per la cessione degli immobili di proprietà comunale di via Forno 4, 8 e 10, il Sig. d'Abramo Pasquale al prezzo complessivo di **€. 10.566,12#**;

RITENUTO, quindi , dover cedere al Sig. d'Abramo Pasquale , i predetti immobili alle seguenti condizioni:

- a) prestare, entro gg.30 dalla data di notifica della presente, di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa dell'importo pari al 30% del prezzo di cessione stabilito nel bando di concorso, a garanzia dell'espletamento degli adempimenti di cui alle lettere b) e c). L'importo di tale polizza, che costituisce cauzione, sarà direttamente introitato dal Comune qualora, per cause imputabili al cessionario, non si dovesse pervenire al perfezionamento dell'atto di cessione entro i termini e secondo le modalità sotto riportate. La polizza, su semplice richiesta dell'interessato, sarà svincolata ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione e di convenzione;
- b) eseguire entro i termini previsti dalle concessioni o autorizzazioni edilizie, tutte le opere di consolidamento, ristrutturazione, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, rifiniture comprese, atte a rendere l'immobile utilizzabile ed adeguato alle destinazioni di Piano;
- c) presentare il progetto esecutivo di ristrutturazione o di recupero statico-funzionale entro gg.90 dalla data di notifica del presente provvedimento. Entro i successivi gg.270 dovrà stipulare l'atto di convenzione ex artt.7 e 8 della Legge n.10/77. La concessione edilizia o l'autorizzazione dovrà essere ritirata entro gg.60 dalla data della stipula dell'atto di convenzione;
- d) la inosservanza dei termini di cui ai precedenti punti b) e c), imputabile al cessionario comporterà la risoluzione di diritto del titolo relativo, con spese a totale carico dell'inadempiente, e , conseguentemente, la revoca della presente deliberazione;

DATO ATTO che le unità immobiliari a piano interrato e piano terra di via Forno nn.4-8-10 risultano avere rilevante interesse storico-artistico assoggettabili al vincolo della Legge 01.06.1939 n.1089 e che le stesse hanno ricevuto nulla osta alla alienazione da parte della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Puglia con Decreto del 18/10/2001 pervenuto al protocollo generale di questo Ente in data 23/10/2001 al n.38409;

VISTO lo schema di convenzione, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, approvato con delibera di Giunta Comunale n.492 del 10/10/2002 e predisposto ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge n.10/77, con il quale vengono disciplinate le cessioni degli alloggi di proprietà comunale nel Centro Antico alienati con bando pubblico in esecuzione della delibera di C.C. n.21/1993;

DATO ATTO che nell'atto di trasferimento degli immobili dovrà essere inserita la clausola, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare le norme della stipulanda convenzione e si impegna a non usare o disporre degli immobili in contrasto con le prescrizioni contenute nella convenzione medesima;

DATO ATTO, altresì, che il prezzo di cessione degli immobili, così come determinato dall'U.T.C. e riportato nel bando è da ritenersi ancora congruo, non essendo cambiati nel frattempo i criteri per la determinazione del valore locativo degli immobili;

DATO ATTO, infine, che l'atto definitivo di cessione sarà stipulato contestualmente alla convezione;

LETTO il Decreto del 18/10/2001 con il quale la Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici della Puglia - Bari - ha comunicato il proprio nulla osta alla alienazione dei predetti immobili;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACCERTATA la competenza all'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art.107 del D.L.gs 267 del 18/08/2000;

VISTO il D.L.vo n.267/2000;

D E T E R M I N A

- 1) Cedere in favore al Sig. d'Abramo Pasquale, risultato aggiudicatario a seguito di asta pubblica tenutasi in data 17/06/2005 ed ai sensi dell'art.3 punto 2 lett.a) del Regolamento approvato con Delibera di C.C. n.21/93, gli immobili di **via Forno n.4 - 8 e 10 - piano terra ed interrato** al prezzo complessivo di **€.10.566,12#** alle condizioni nelle premesse specificate.
- 2) Precisare che la predetta somma sarà introitata sul Capitolo n.1010 epigrafato "Fondo di Rotazione del Centro Antico".

- 3) Stabilire che l'atto definitivo di cessione sarà stipulato contestualmente alla convezione di cui allo schema approvato con delibera di G.C. n.492/2002.
- 4) Stabilire che nell'atto di trasferimento degli immobili dovrà essere inserita la clausola, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare le norme della stipulanda convenzione e si impegna a non usare o disporre degli immobili in contrasto con le prescrizioni contenute nella convenzione medesima.
- 5) Autorizzare l'Ing.Parisi, Capo Settore Territorio, ed in sua assenza l'ing.Vincenzo Balducci, Capo Settore LL.PP., interessato ad intervenire in nome e per conto del Comune di Molfetta, alla stipula dell'atto notarile di vendita degli immobili.
- 6) Dare atto che le spese di rogito, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione dell'atto, verteranno a totale carico del promesso acquirente.
- 7) Dare atto che le unità immobiliari a piano terra ed interrato di via Forno nn.4-8 e 10, oggetto della presente cessione, risultano inseriti nell'elenco degli immobili di rilevante interesse storico artistico assoggettabili al vincolo della legge 01.06.39 n.1089, trasmesso alla Soprintendenza per il Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Puglia (nota n.18125 del 18/05/99) e che le stesse hanno ricevuto nulla osta alla alienazione con Decreto del 18/10/2001 pervenuto al protocollo generale di questo Ente in data 23/10/2001 al n.38409.
- 8) Confermare responsabile del procedimento amministrativo l'Arch.Lazzaro Pappagallo.
- 9) Notificare il presente provvedimento al Sig. d'Abramo Pasquale ed inviarlo, altresì, al responsabile del procedimento, al Settore Territorio ed al Settore Economico-Finanziario ciascuno per quanto di rispettiva competenza.
- 10) La presente determinazione viene trasmessa al Dirigente del Settore Economico-Finanziario, ai sensi dell'art.151 -comma 4°- del D.L.vo n.267/2000, e diverrà esecutiva contestualmente all'apposizione del visto di regolarità contabile del citato dirigente.

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.

Premesso:

- che il Comune di Molfetta con deliberazione del C.C. n.21 in data 04/03/93 procedeva ad approvare l'elenco delle proprietà da alienare nel Centro Storico e ad approvare il bando per partecipare all'acquisto di tali immobili;

- che a seguito di istanza presentata in data _____ il Sig. _____ ha partecipato al bando per l'acquisto dell'immobile sito in via _____ al n. _____ e riportato in catasto fabbricati al foglio _____ part.lla _____ sub _____, avente la consistenza di cui al relativo verbale che sotto la lettera "A" viene allegato al presente atto per realizzare la propria abitazione, per accorparla ad altro immobile in proprietà per realizzare la propria abitazione, per utilizzarlo quale ufficio o altro uso diverso dell'abitazione;

- che a seguito di formazione dell'apposita graduatoria, approvata con Determinazione Dirigenziale -Settore Territorio- n. _____ in data _____, il Sig. _____ è risultato acquirente del suddetto immobile in quanto aggiudicatario dell'asta esperita in data _____ al prezzo di €. _____ #;

- che con atto di vendita sottoscritto contestualmente alla presente convenzione il Comune ha venduto al Sig. _____, l'immobile sopradescritto;

- che al fine di adempiere a quanto previsto dal Bando è necessario sottoscrivere la presente convenzione che pone obbligo all'aggiudicatario di utilizzare in proprio l'immobile per attività lavorativa per almeno dieci anni, oltre i quali potrà alienarlo a condizioni e prezzi fissati dal Comune;

- che il Sig. _____ ha presentato in data _____ al Sindaco del Comune di Molfetta istanza, con relativo progetto, per la realizzazione degli interventi di recupero e ristrutturazione e che la suddetta richiesta è conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio, nonché, alla legislazione statale e regionale vigente;

Il giorno _____ del mese di _____ anno _____ il Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ n. _____;

e

il Sig. _____, nato a _____ il _____ il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio in nome e per conto del Comune di Molfetta in esecuzione dell'art. _____ dello Statuto

si conviene e si stipula quanto segue

ART.1

L'attuazione degli interventi di recupero in premessa indicati dovranno avvenire in conformità degli elaborati del piano che, di seguito indicati, costituiscono parte integrante del presente atto;

- 1) Estratto autentico di mappa dell'immobile (o degli immobili), corredato di certificati catastali, compreso nel piano;
- 2) Stralcio dello strumento urbanistico generale con evidenziata la zona di intervento e delle norme di attuazione della zona medesima;
- 3) Planimetrie complete dello stato dei luoghi e della soluzione progettuale in scala non superiore 1:100, rappresentante lo stato di fatto;
- 4) Planimetria delle eventuali opere di urbanizzazione;
- 5) Norme tecniche di attuazione indicanti le modalità attuative degli interventi comprese le forme e le tipologie che gli edifici andranno ad assumere;
- 6) Relazione tecnica illustrativa del progetto con specifica illustrazione dei lavori e degli interventi previsti.

ART.2

Il concessionario si impegna, a ritirare la concessione edilizia entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto di acquisto e ad iniziare i lavori entro 12 mesi dal rilascio delle singole concessioni e di ultimarli entro 24 mesi dalla data di inizio dei lavori.

I lavori risulteranno iniziati quando siano state effettuate consistenti opere di fondazione ed ultimati alla data della richiesta della licenza di abitabilità.

I termini dell'ultimazione dei lavori potranno essere prorogati a richiesta del concessionario per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore estranei alla volontà del concessionario.

In caso di mancato rispetto dei termini di cui sopra sarà applicata una sanzione pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle caratteristiche e modalità esecutive stabilite con il piano di recupero e con il progetto edilizio.

Il concessionario si impegna ad utilizzare in proprio, per attività lavorativa, l'immobile oggetto dell'atto di vendita sottoscritto contestualmente alla presente convenzione riportato in catasto al Fg. _____ part.lla _____ sub _____, sito in via _____ piano _____, così come previsto nell'istanza presentata in data _____ per la partecipazione al Bando Pubblico di cessione degli immobili con obbligo alla trascrizione della presente convenzione.

Non appena ultimati i lavori di recupero il Sig. _____ dovrà comunicare l'inizio dell'attività lavorativa presso l'immobile in questione.

Tale utilizzo dovrà essere mantenuto per almeno dieci anni.

Solo successivamente si potrà procedere alla eventuale vendita dell'immobile a terzi a prezzi stabiliti dal Comune come di seguito previsti.

ART. 3

In caso di vendita dell'immobile il concessionario si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata secondo le prescrizioni degli articoli successivi.

Il Comune di Molfetta, a fronte degli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione, lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo afferente alla concessione per gli interventi su edifici esistenti di cui all'art.6 della L.n.10/77 e successivi provvedimenti attuativi regionali.

ART. 4

Il prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari convenzionate è costituito, ai sensi dell'art.8 della legge 10/77, dalle somme dei costi delle seguenti voci:

- a) costo dell'immobile risultante dell'atto di acquisto;
- b) costo di costruzione nella misura di Euro _____/mq., tale importo non può superare del 30% la somma tra il costo del recupero primario e secondario di cui al Decreto Ministeriale sul costo del recupero;
- c) spese di progettazione, direzione lavori e calcoli statici nella misura di Euro _____ pari alle tariffe previste per dette prestazioni professionali;
- d) spese di promozione, vendite, consulenza legale, concessioni, documentazione, pratiche, diritti, nella misura di Euro _____ pari al 2% del costo di costruzione determinato al punto b);
- e) spese di prefinanziamento e preammortamento nella misura di Euro _____ pari al 10% del costo di costruzione determinato al punto b);

Il prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari convenzionate è Euro _____ quale somma dei costi dei punti a), b), c), d), e) del presente articolo.

ART. 5

Il prezzo massimo medio di cessione delle singole unità immobiliari convenzionate è determinato dividendo il prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari come determinato nel precedente ART.4 per la somma delle superfici complessive di ogni alloggio, corrispondente alla superficie complessiva calcolata secondo i criteri indicati al punto successivo.

Per una superficie complessiva (Sc) si intende:

- | | |
|--------------------|------|
| - superficie netta | 100% |
| - balconi | 60% |
| - autorimesse | 60% |
| - cantine | 40% |
| - giardino | 5% |

E' compito del concessionario produrre una tabella da cui risultino le superfici dei singoli alloggi 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 unitari di cessione delle singole unità immobiliari , in riferimento alle relative caratteristiche posizionali; la media di tali prezzi deve corrispondere al valore unitario medio di cessione di cui al precedente ART.4.

ART. 6

Il prezzo massimo di cessione di cui al precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente mese successivo a quello della stipula della convenzione a quello di vendita dell'unità immobiliare.

L'aggiornamento di cui sopra non si applica alle somme anticipate dai soggetti richiedenti la proprietà dell'alloggio.

ART. 7

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato nella misura massima del 3,85% del valore locativo dell'immobile locato a norma della legge n.392/78.

Il canone di locazione può essere revisionato ogni biennio, in misura non superiore al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT e dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nel biennio.

Il concessionario si impegna a trasmettere copia del contratto di locazione di ogni singola unità immobiliare al Comune e ad informarlo tempestivamente in caso di rinnovo e recesso.

ART. 8

Nel caso di trasferimento della concessione a successori o aventi causa del concessionario prima della ultimazione degli alloggi convenzionati, 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 concessione 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 degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.34 del Codice Civile.

ART. 9

Per la violazione delle prescrizioni della presente convenzione relativa ai prezzi di cessione e locazione degli alloggi, il concessionario, suoi aventi causa e successivi proprietari, fermi restando gli obblighi sottoscritti nella convenzione, sono tenuti al pagamento di una somma pari al contributo di cui all'art.6 della legge n.10/77 con gli interessi di mora, nella misura prevista dal Decreto di cui all'art.35 del D.P.R. n.1063/62 e decorrenti dalla data di rilascio della concessione alla data dell'affidamento, in proporzione agli alloggi ceduti o locati.

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.

Restando ferme le sanzioni previste dall'art.31 della L. 1150/42 e degli artt.8, ultimo comma, 15 e 17 della L. n.10/77.

Nel caso di inosservanza, anche parziale, delle caratteristiche costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di cessione e sul canone di locazione, il Comune può a sua discrezione, imporre il rispetto delle prescrizioni previste negli elaborati del piano, oppure, l'adeguamento del prezzo e del canone fissati 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 fra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con funzione di Presidente.

ART. 10

La presente convenzione ha una validità di anni 20.

Il concessionario può recedere dalla convenzione a condizione che non sia ancora iniziata l'esecuzione dei lavori.

In caso di annullamento o decadenza della concessione, la presente è risolta di diritto.

ART. 11

La convenzione, con le eventuali integrazioni o modifiche, 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.

Il Capo Settore Territorio

Il Concessionario

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

Ing.G.PARISI

SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO

li _____

IL DIRIGENTE SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO

Dott. G. Lopopolo

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 _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Carlo Lentini Graziano

Li _____

Per l'esecuzione

