

CITTÀ DI MOLFETTA

Provincia di Bari



SETTORE TERRITORIO

Unità Operativa Centro Storico e Patrimonio Archeologico

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Oggetto: Centro Antico di Molfetta . Via Trecine 14/16 .
Cessione immobile di proprietà comunale ubicato nel Centro Antico -Isolato 6- da
destinarsi ad uso commerciale, artigianale o produzione artistica.
Aggiudicazione in favore del Sig. Visaggio Felice .

Responsabile del procedimento : Arch. Lazzaro PAPPAGALLO

Iscritta al n. **166** del Registro delle Determinazioni .

Assunta in data **08 GIU. 2006**

Numero Generale 1209

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

PREMESSO :

che in esecuzione del Regolamento approvato con Delibera di C.C. n.21 del 04/03/1993 veniva indetto nel mese di Settembre 2004 avviso pubblico per la cessione di immobili di proprietà comunale ubicati nel Centro Antico alla via Trescine 14/16 da destinarsi ad attività commerciale, artigianale o di produzione artistica;
che a seguito della pubblicazione del relativo avviso pubblico, il cui termine di presentazione delle istanze scadeva alle ore 12,00 del 29/10/2004 (art. 7), pervenivano nei termini n. 3 domande ;
che ai fini dell'individuazione dei soggetti abilitati all'acquisto l'ufficio preposto eseguiva l'istruttoria delle istanze sulla scorta dei criteri elencati all'art.3 del citato avviso pubblico.

Tutto ciò premesso:

DATO ATTO che, relativamente alla cessione degli immobili posti a bando si collocavano ex equo tutti e tre i concorrenti, per cui, ai sensi dell'art.4 del Regolamento Comunale, di cui alla delibera consiliare n.21 del 04.03.1993, per la cessione di che trattasi si sarebbe dovuto procedere mediante asta al rialzo col metodo della estinzione della candela vergine così come disposto dall'art.73 , lett.a) del R.D. n.827/1924.

VISTA la propria Determinazione Dirigenziale n.130 del 05/05/2006, con la quale si stabilivano le modalità di svolgimento dell'asta di che trattasi giusta relazione del responsabile del procedimento datata 02/05/2006;

VISTO che in data 30/05/2006 si è tenuta , presso la Sede Municipale di via Carnicella, l'asta per la cessione degli immobili di via Trescine n.14/16 il cui aggiudicatario è risultato essere il Sig.Visaggio Felice, giusta verbale di gara sottoscritto in pari data dal Presidente Ing.Giuseppe Parisi per un importo complessivo di **€.37.568,00**;

VISTO ed applicato l'art.10 del richiamato Regolamento;

RITENUTO dover cedere, al Sig. Visaggio Felice i predetti immobili alle seguenti condizioni:

- a) prestare, entro gg.30 dalla data di notifica della presente, una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa dell'importo pari al 30% del prezzo di cessione, 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 stipula 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.60 dalla data di notifica del presente provvedimento. Entro i successivi gg.90 dovrà stipulare l'atto di convenzione ex artt.7 e 8 della Legge n.10/77 previo versamento dell'intera somma di aggiudicazione. La concessione edilizia o l'autorizzazione dovrà essere ritirata entro gg.60 dalla data della stipula dell'atto di convenzione e sarà esclusivamente per uso commerciale;
- 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. Analogamente sarà risolta la convenzione se vi sarà cambio di destinazione d'uso, pena rimborso del 70%, senza interessi, della somma versata per l'acquisto;

VISTO che gli immobili oggetto della presente cessione non risultano inseriti nell'elenco degli immobili vincolati ai sensi 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);

DATO ATTO che nell'atto di trasferimento degli immobili dovrà essere inserita la clausola, da riportare nella nota di trascrizione, per 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, infine, che l'atto definitivo di cessione sarà stipulato contestualmente alla convezione e previa acquisizione del nulla osta alla alienazione degli immobili in parola da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici della Puglia -Bari-;

VISTO lo schema di convenzione, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale predisposto ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge n.10/77, con il quale si disciplina la cessione degli alloggi di proprietà comunale nel Centro Antico alienati con bando pubblico in esecuzione della delibera di C.C. n.21/1993;

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, al Sig. Visaggio Felice risultato aggiudicatario a seguito di asta tenutasi in data 30/05/2006, gli immobili ubicati ai civici di via Trecine n.14/16 al prezzo complessivo di **€.37.568,00#** alle condizioni riportate in premessa.
- 2) Stabilire che l'atto definitivo di cessione sarà stipulato contestualmente alla convezione il cui schema si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale predisposto ai sensi degli artt.7 e 8 della L.n.10/77, da trasformare in atto pubblico amministrativo con le modalità previste dalla legge notarile in vigore.
- 3) Stabilire che nell'atto di trasferimento dell'immobile dovrà essere inserita la clausola, da riportare nella nota di trascrizione, per 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.
- 4) 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 di vendita degli immobili a rogito del Segretario Generale.
- 5) Dare atto che le spese di rogito, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione dell'atto, verteranno a totale carico del promesso acquirente.
- 6) Dare atto che l'immobile oggetto della presente cessione non risulta inserito nell'elenco degli immobili vincolati ai sensi 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).
- 7) Precisare che l'atto definitivo di cessione sarà stipulato previa acquisizione del nulla osta alla alienazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici della Puglia -Bari-.
- 8) Confermare responsabile del procedimento amministrativo l'Arch.Lazzaro Pappagallo.
- 9) Notificare il presente provvedimento agli interessati ed inviarlo, altresì, al responsabile del procedimento 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.

PUBBLICAZIONE

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

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Vincenzo ZANZARELLA)

Li _____

Per l'esecuzione

Al _____

Al _____

Al _____

**SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT.7 E 8 DELLA L.n.10/77
TRA IL COMUNE DI MOLFETTA E IL SIG.: _____ PER LA REALIZZAZIONE
DI INTERVENTO DI RISANAMENTO E RECUPERO STATICO-IGIENICO-FUNZIONALE
IMMOBILI DI PROPRIETA' COM.LE -ISOLATO N.6- DA DESTINARSI A FUNZIONI
COMMERCIALI, ARTIGIANE O PRODUZIONE ARTISTICA.**

Premesso:

- che il Comune di Molfetta in esecuzione della deliberazione del C.C. n.21 del 04/03/1993 procedeva ad approvare l'elenco delle proprietà da alienare nel Centro Storico e ad approvare il bando per partecipare all'acquisto di tali immobili, giusta determinazione dirigenziale -Settore Territorio- n.55 del 11/03/2004;
- che a seguito di istanza presentata in data _____ il Sig. _____ ha partecipato al bando per l'acquisto degli immobili siti in via Trescine n.14/16 riportati in catasto fabbricati al foglio 55 part.III 1775 sub 1, 2, 3 e 4 aventi la consistenza di cui al relativo verbale che sotto la lettera "A" viene allegato al presente atto per realizzare attività commerciale accorpando gli stessi immobili ad altro immobile di loro proprietà;
- che a seguito di asta le cui modalità di svolgimento veniva stabilite con con Determinazione Dirigenziale -Settore Territorio- n.130 in data 05/05/2006, il Sig. _____ è risultato possibile acquirente dei suddetti immobili ;
- che con atto di vendita sottoscritto contestualmente alla presente convenzione il Comune ha venduto al Sig. _____, gli immobili sopradescritti;
- che al fine di adempiere a quanto previsto dal Bando è necessario sottoscrivere convenzione che preveda il recupero del solo immobile a piano terra entro i tempi prestabiliti e che lo stesso non può essere oggetto di alienazione in quanto l'acquirente dovrà svolgere attività commerciale, artigiana o di produzione artistica per almeno dieci anni, nei successivi dieci anni potrà alienare il citato immobile a condizioni e prezzi fissati dal Comune;
- che il Sig. _____ ha presentato in data _____ al Sindaco del Comune di Molfetta istanza per la realizzazione degli interventi di recupero e ristrutturazione del solo piano terra con impegno a destinare tale immobile alle funzioni previste dal Bando per almeno dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori e ad una eventuale vendita dopo i dieci anni applicando prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi dell'art.8 della legge n.10/77;
- che la suddetta richiesta e la relativa documentazione 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 Sett.re 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, imputabile al cessionario, comporterà la risoluzione di diritto del titolo relativo con spese a totale carico dell'inadempente. Analogamente sarà risolta la convenzione se vi sarà cambio di destinazione d'uso pena il rimborso del 70%, senza interessi, della somma versata per l'acquisto.

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 obbliga alla trascrizione della presente convenzione.

Non appena ultimati i lavori di recupero il Sig. _____ dovrà utilizzare e conservare la destinazione commerciale, artigiana o di produzione artistica dell'immobile ristrutturati per almeno dieci anni.

Solo successivamente si potranno procedere alla eventuale vendita degli immobile al prezzo stabilito 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, gli esonerano 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 risulti la superficie del singolo alloggio 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 della singola unità immobiliare, 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 dal 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 prescrizione 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