



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Nr. 199 /2014 DEL 12 FEB. 2014

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Molfetta e la ditta Germinario Gianfranco srl, per la cessione, con diritto di proprietà, di aree comprese nel Comparto 5 (palazzina D2.2) del Piano di Zona 167/62, per interventi di edilizia Convenzionata.

IL DIRIGENTE

VISTO:

- gli artt. 107, 163 – commi 1 e 2 e 183, comma 9, del D.Lgs. nr. 267 del 18 agosto 2000;
- l'art. 4, comma 2, D.Lgs. n. 165 del 30 marzo 2001;
- lo Statuto Comunale e il Regolamento Comunale di Contabilità;
- il vigente Regolamento sul Procedimento Amministrativo, approvato con deliberazione C.C. n. 21 del 18/11/2013;

VISTA la retro riportata proposta di determinazione, predisposta e trasmessa dal Responsabile del Procedimento;

RITENUTO che non sussistono motivi per discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta;

DATO ATTO, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 7/8/1990 n. 241, che per il presente provvedimento non sussistono motivi di conflitto di interesse, neppure potenziale, per il Responsabile del Procedimento e per chi lo adotta;

D E T E R M I N A

DI APPROVARE integralmente la proposta di determinazione predisposta dal Responsabile del Procedimento nel testo di seguito riportato, facendola propria a tutti gli effetti;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento è esecutivo:

- dalla data odierna in quanto lo stesso non comporta spesa;
- dalla data di apposizione del visto da parte del Dirigente dei Servizi Finanziari ai sensi dell'art. 151 e 147 bis del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267

ATTESTA

la regolarità tecnica dell'atto e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Ai fini della pubblicità e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi e, se del caso, il relativo esborso economico verrà inserito nella sezione "amministrazione trasparente" secondo le indicazioni degli artt. 26 – commi 2 e 3 – e 27 del D.Lgs. 33/2013;

DATA

23/01/2014



IL DIRIGENTE
Arch. Sabina Anna LENOCI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'art. 6 della legge n. 241/1990)

In esito all'istruttoria procedimentale condotta e non essendogli stata conferita la delega per l'adozione del provvedimento finale

SOTTOPONE

la presente proposta di determinazione al Dirigente del Settore competente.

ATTESTA

al riguardo la regolarità del procedimento istruttorio affidatogli e che lo stesso è stato espletato nel rispetto della vigente disciplina normativa statutaria e regolamentare vigente per il Comune di Molfetta nonché dei principi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art 147-bis comma 1, d. lgs. n. 267/2000 e del vigente Regolamento Comunale sui Controlli Interni, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.449/2013.



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Cosimo ANACLERIO

IL DIRIGENTE

Dato atto che la presente determinazione dirigenziale è coerente e collegata con gli obiettivi dell'ente in quanto finalizzato alla individuazione di soggetti cui compete la realizzazione di unità residenziali in regime di edilizia convenzionata, giusta Determinazioni Dirigenziali n.133 e 134 del 04/10/2012.

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 P.R.G. prevede l'edificazione nelle nuove zone di espansione C/1 mediante lo strumento attuativo del Piano di Comparto, con un indice di fabbricabilità di Comparto "omogeneo" pari al 0.87 mc/mq;
- tutte le aree comprese nel perimetro del Comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono, secondo quote proporzionali, alla formazione dei volumi costruibili, secondo il valore dell'indice di Comparto;
- secondo le norme del P.R.G. una quota del 60% delle aree comprese nel Comparto devono essere perimetrate ai sensi della legge 167/62 e 865/71 e destinate ad edilizia economico e popolare (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, ecc.);
- l'ulteriore quota pari al 40% delle aree e della volumetria totale del Comparto è destinata alla edilizia privata;
- 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;
- in detti Comparti edilizi sono individuati due sub compartimenti, il primo denominato sub comparto A concentra al proprio interno il 60% della superficie dell'intero comparto e 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% della superficie 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 quanto previsto dalla legge 359/92 e successive modificazioni;

tutto ciò premesso

- la Giunta Comunale con deliberazione n.197 in data **14/05/2004** approvò lo schema di contratto da sottoscrivere con le ditte assegnatarie di edilizia convenzionata, nonché, il disciplinare delle caratteristiche minime tecniche **nell'ambito del P.d.Z. 167/62**;
- con convenzione stipulata n.32527 in data **23/06/2005** registrata a Bari al n.2909 in data **13/07/2005** il Comune ha acquisito tutte le aree del sub comparto A (comparto 5) in cui sono ubicate le palazzine di edilizia economica e popolare;
- il lotto n. **D2.2** era riservato alla edilizia convenzionata;

- l'area destinata all'edilizia convenzionata (lotto **D2.2**) è stata assegnata alla società **GERMINARIO Gianfranco srl**, che, a seguito di asta pubblica, avendone la facoltà, ha esercitato il diritto di prelazione così come previsto dal bando pubblico giusta Determinazione Dirigenziale n.134 del 04/10/2012;
- il predetto lotto è stato aggiudicato, in via definitiva, alla società **GERMINARIO Gianfranco srl**, giusta Determinazione Dirigenziale n.98 del 13/05/2013;
- è stato determinato il costo di acquisizione dell'area con la maggiorazione del costo per **€.8.999,18#** per l'I.V.A.;
- è stato calcolato il contributo provvisorio per oneri di urbanizzazione primaria (€/mq.27,40) e secondaria (€/mq.28,60) secondo le tabelle parametriche regionali e che tali oneri sono soggetti a conguaglio a seguito della elaborazione dei progetti esecutivi per complessivi **€.51.898,84#**;
- è stato calcolato il costo di acquisizione del suolo in **Euro 183.500,00#** oltre I.V.A. pari ad **Euro 8.999,18#** ;

Preso Atto del bonifico di €183.500,00# effettuato dalla società **GERMINARIO Gianfranco srl** in data 03/07/2013;

Letta la Determinazione Dirigenziale -Settore Territorio- n.133/2012;

Letta la Determinazione Dirigenziale -Settore Territorio- n.134/2012;

Visto lo schema di convenzione previsto in conformità dello schema tipo già approvato dalla Giunta Comunale n.197 in data 14/05/2004 che, al punto 3 del dispositivo, demanda al Dirigente del Settore Territorio la stipula delle convenzione con le Imprese assegnatarie;

Visto il Piano di Zona ex L.n.167/62 e la ex L.n. 865/71;

Accertata la competenza all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 107 D.Lgs 267/00;

Visto il T.U.EE.LL.;

Determina

- 1) La premessa costituisce parte integrante della presente determinazione.
- 2) Approvare lo schema di convenzione, qui allegato a farne parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere con la società **GERMINARIO Gianfranco srl**.
- 3) Invitare la società **GERMINARIO Gianfranco srl** a sottoscrivere la predetta convenzione presso notaio di fiducia essendo tutte le spese notarili a proprio carico entro **venti giorni** dalla notifica del presente provvedimento, e previo versamento del saldo del costo di acquisizione del suolo pari ad **Euro 8.999,18#** a titolo di I.V.A. , giusta Determinazione Dirigenziale n.203 del 24/07/2006.
- 4) Che la mancata sottoscrizione della convenzione entro il termine di cui sopra, determinerà l'attivazione del procedimento di revoca dell'assegnazione.
- 5) Nominare responsabile del procedimento Cosimo ANACLERIO, Istruttore Amministrativo del Settore Territorio.
- 6) Incaricare l'Ufficio Ragioneria di predisporre gli atti necessari per introitare la somma di **€.8.999,18#**, a titolo di **saldo** sul costo di acquisizione dell'area, nonché, per introitare la somma necessaria a titolo di Urbanizzazioni primarie (€/mq.27,40) e secondarie (€/mq.28,60) sulla base del progetto edilizio presentato dalla società **GERMINARIO Gianfranco srl** pari ad **€.51.989,84#** .
- 7) Notificare il presente provvedimento alla società **GERMINARIO Gianfranco srl**.
- 8) Inviare la presente al Sindaco, al Segretario Generale, al Settore Territorio ed al Settore Economico-Finanziario ed al responsabile del procedimento per quanto di rispettiva competenza.
- 9) dare atto che ad intervenuta esecutività della presente determinazione, dovranno seguire gli atti e le operazioni di seguito indicate:

- che il presente provvedimento **non deve** essere pubblicato ai sensi degli artt. 26 e 27 del D. Lgs. n. 33/2013, in quanto trattasi di fattispecie a formazione progressiva (provvedimenti di indizione di un bando) che non individua destinatari di vantaggi economici

La presente Determinazione
non contiene

dati personali ai sensi del Decr. Legisl. 30/6/2013 n. 196 "Codice in materia di protezione dati personali".



**Visto per il
Controllo Contabile**

**Il Dirigente del Settore
Economico-Finanziario a.i.
dott. Giuseppe Lopopolo**

SCHEMA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL' EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

COMPARTO N. 5 PALAZZINA N. D2.2

Repubblica Italiana

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ - in Molfetta, - in una sala della Casa Comunale, ove richiesto, innanzi a me _____, senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, me consenziente,

sono comparsi

Il Sig. **Gianfranco GERMINARIO** nato a Molfetta il 26/06/1941 codice fiscale _____, in qualità di legale rappresentante della società **GERMINARIO Gianfranco srl**, con sede legale in Via _____, n. _____ a _____ (BA),

la **dott.ssa Arch.Sabina Anna LENOCI**, nata a _____ il _____ e domiciliata -per la carica- in Molfetta, nel Palazzo Comunale, nella sua qualità di **Dirigente del Settore Territorio**, in prosieguo chiamato Comune in esecuzione della dirigenziale che in copia autentica allego ad integrare il presente atto sotto la lettera A, omessa alla lettura per dispensa dei comparenti.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. **115/98** fu adottato il piano per l'edilizia economico-popolare ex Legge 167/62 e - art. 51 Legge 865/71 ed individuate le aree dei comparti da destinare ad edilizia convenzionata nella misura del 20% della intera volumetria del piano;
- che detto programma di intervento prevede la realizzazione di n.1 edificio per complessivi n.8 alloggi ed autorimesse (interrate) secondo il progetto guida;
- che il Comune, con Determinazione Dirigenziale del Settore Territorio n.98 del **13/05/2013** ha assegnato il lotto n.**D2.2** del Comparto **5** alla società **GERMINARIO Gianfranco srl**;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n.**316** del **01/06/2000** ha approvato il "Disciplinare delle Caratteristiche minime per la realizzazione unità edilizie nell'ambito del Piano Straordinario ex art.51 L.865/71;
- che con deliberazione n. **108/02** ha determinato i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della Legge 865/71;
- che per la realizzazione del progetto guida allegato l'impresa assegnataria intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35 comma 8° della legge 865/71 e delle Norme Tecniche di Attuazione del piano straordinario E.R.P. legge 865/71;

Premesso ancora

- che la società rappresentata dal sig. **Gianfranco Germinario** è risultata assegnataria della concessione del diritto di proprietà su un area di metri quadrati **941** (mq. **novecentoquarantuno**) posta nel Piano di zona 167/62, a seguito di asta pubblica, giusta Determinazione Dirigenziale -Settore Territorio- n.98 del **13/05/2013**;
- Che l'area è priva di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e che il Comune procederà in proprio all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Che per la realizzazione della tipologia edilizia, di cui al progetto esecutivo e definitivo allegato, il signor **GERMINARIO Gianfranco**, quale legale rappresentante della società **GERMINARIO Gianfranco srl**, d'ora in avanti va nominata nel presente atto come "**impresa assegnataria**" intende assumere i relativi impegni, con le condizioni, modalità e criteri risultanti dal piano di zona 167/62 e dalle relative norme tecniche e di attuazione;
- Che con deliberazione della Giunta Comunale n.197 in data **14/05/2004**, è stato approvato lo schema-tipo di contratto relativo agli interventi edilizi, previsti nel predetto Piano di Zona 167/62;

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

Titolo I - Generalità

ART. 1) - CESSIONE IN PROPRIETA'

Il Comune di Molfetta cede alla società **GERMINARIO Gianfranco srl** che in persona del suo legale rappresentante accetta la proprietà dell'area per la realizzazione del programma costruttivo, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.

Detto terreno sito in Molfetta censito in catasto al foglio **25** particella **1170**, confinante a **Nord** con le particelle _____ e _____ a **Sud** con la particella _____ ad **Est** con la particella _____ ad **Ovest** con la particella _____ salvo altri, distinto in mappa al Fig.25 fra le coerenze e più precisamente contornato in rosso e delimitato dalle lettere _____ nella planimetria in scala 1:500 che, esaminata, riconosciuta esatta dalle parti, firmata è allegata ad integrazione del presente atto, sotto la lettera _____. La cessione in proprietà di cui sopra è concessa sulle aree libere da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizione pregiudizievoli e privilegi di sorta.

Le aree cedute sono in parte, precisamente quelle che nel piano urbanistico destinate a strade private con esclusione delle aree destinate a parcheggio gravate di servitù reciproca di transito pedonale e carrabile in favore di "_____".

Si precisa che l'impresa assegnataria, s'impegna in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli alla edificazione sull'area oggetto della concessione in proprietà, del programma costruttivo indicato in premessa e comunque in conformità alle norme tecniche di attuazione. La impresa assegnataria si impegna al pagamento del corrispettivo come determinato agli articoli successivi.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel presente Contratto e negli atti anzidetti.

Resta inteso che il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità qualora la mancata acquisizione delle aree in questione avvenga per causa a lui non imputabile, nel qual caso il cessionario sarà sollevato da qualsiasi onere ed impegno conseguente alle condizioni di Contratto ferma restando la possibilità del Comune, in accordo con il cessionario di ritenere valida la condizione nel caso in cui si intenda ripetere l'iter per addivenire l'acquisizione dell'immobile.

La cessione dell'area è sottoposta alla **condizione risolutiva potestativa espressa** (artt. 1353 - 1361 Cod. Civ.) di costruire, sull'area, un edificio residenziale di edilizia convenzionata. I termini e le modalità per l'avveramento della condizione sono meglio descritti nell'articolo successivo.

Viene presentato e si allega al presente contratto, sotto la lettera "____", il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata del **25** particella **1170**, rilasciato dal Dirigente del Settore Territorio ai sensi e per gli effetti dell'art.30 -3° comma- del DPR n.380/2001. Il Comune cedente, come sopra rappresentato, dichiara espressamente che allo stato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 2) - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Il diritto di proprietà, come sopra indicato, sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate nel presente Contratto, e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia di cui alla Legge 167/62 e ss.mm.ii. .

E' fatto divieto all'impresa assegnataria di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare. La

cessione del diritto di proprietà, tuttavia, può avvenire, se assentita dal Comune, in favore di altra impresa che dovrà esplicitamente obbligarsi a rispettare il presente contratto, tutti i patti, i termini e le condizioni ivi previste.

Il diritto è esteso – alla realizzazione di abitazioni ed autorimesse . Il progetto relativo all'edificio dovrà essere predisposto secondo le modalità fissate nell'articolo successivo e dovrà essere presentato per l'ottenimento del Permesso di Costruire entro i termini previsti nell'articolo 8.

Nella realizzazione dell'edificio saranno osservate le prescrizioni e le limitazioni specificate nel presente Contratto, in tutti gli atti elencati nella premessa nonché nel Disciplinare delle caratteristiche minime per la realizzazione delle U.E. .

L'istruttoria delle domande di Permesso di Costruire seguirà le ordinaria disposizioni vigenti in materia.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel presente Contratto.

Per **superficie vendibile**, ai fini del presente Contratto, si intende la superficie degli alloggi, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, più il 60% della superficie a logge e balconi, parcheggi coperti, cantinole, vano scale e ascensore.

Il Comune dichiara di rinunciare espressamente alla iscrizione della ipoteca legale sul bene trasferito, nonché sul relativo fabbricato costruito sul suolo stesso.

Il diritto di proprietà ceduto è sottoposto a condizione **risolutiva, potestativa ed espressa.**

• **La condizione risolutiva si avvererà con la verifica dell'ultimazione e regolarità dei lavori da parte del Settore Urbanistico e, comunque, a seguito di rilascio del Certificato di Agibilità;**

Titolo II – Determinazione del corrispettivo della cessione e delle opere di urbanizzazione, modalità per il pagamento del corrispettivo – garanzia fidejussoria.

ART. 3) – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il corrispettivo del presente Contratto viene stabilito ed accettato in ragione di **€.235.489,84#** così come definito in sede di assegnazione ed esso è soggetto a conguaglio.

Esso è pari alla somma dei seguenti importi:

- a) **€.183.500,00#** per costo di acquisizione delle aree salvo conguaglio;
- b) **€.25.437,89#** per costo delle urbanizzazioni primarie da realizzarsi a cura e spese del Comune salvo conguaglio;
- c) **€.26.551,95#** per costo delle opere di urbanizzazioni secondarie da realizzarsi a cura e spese del Comune salvo conguaglio.

Le parti danno atto che il costo delle opere di urbanizzazione è stato provvisoriamente determinato, sulla base delle tabelle parametriche regionali, con deliberazione di C.C. n. **45** del **31/10/2001**, e sono soggette a conguaglio a seguito di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Alla somma predetta dovrà aggiungersi, per l'acquisto delle aree, l'ulteriore importo di **euro 8.999,18** corrispondente all'IVA che il Comune deve corrispondere all'impresa proprietaria delle aree.

L'onere per le opere di urbanizzazione da porre a carico dell'impresa assegnataria è definito in base alla volumetria assegnata.

Il corrispettivo stabilito dalla presente Convenzione dovrà essere adeguato all'effettiva somma dovuta agli

espropriati qualora questa sia superiore all'indennità di esproprio, per effetto di vertenze giudiziaria tra l'ente espropriante ed i soggetti espropriati.

Tale somma dovrà quindi comprendere la svalutazione monetaria e gli interessi oltre alle spese legali relative al processo civile di contestazione delle indennità di esproprio.

ART.4) - MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE IN PROPRIETA' DELL'AREA E DEL CONTRIBUTO PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

La cessione è regolata dalle seguenti condizioni:

- a) pagamento del prezzo di cessione dell'area in **€.183.500,00#** già versato presso la Tesoreria Comunale prima della stipula del presente Contratto;
- b) corresponsione del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura stabilita, ai sensi dell'art. 3 del presente Contratto e precisamente pari al €/mq.**27,40** per urbanizzazione primaria e a €/mq.**28,60** - per urbanizzazione secondaria.

Il totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risulta pari a **€.51.989,84#** che potrà essere versato in quattro rate.

La prima rata dovrà essere corrisposta contestualmente al ritiro della concessione edilizia, le altre rate semestrali dovranno essere corrisposte anticipatamente alla scadenza.

Sulle rate di pagamento di cui sopra **non** decorreranno interessi.

Il pagamento delle eventuali somme aggiuntive in relazione agli adeguamenti di cui al precedente articolo dovrà avvenire su richiesta documentata del Comune.

A garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione, l'impresa depositerà, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire e contestualmente al pagamento della prima rata, presso il Settore Territorio apposita cauzione, mediante polizza fidejussoria della società di **€.77.984,76#**, pari al doppio del debito residuo, garantendo in tal modo anche le sanzioni amministrative per eventuale ritardato pagamento di cui all'art. 3 della legge 47/85 e ss.mm.ii.

ART. 5) - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DALL'IMPRESA ASSEGNATARIA

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dall'impresa assegnataria con il presente contratto, e salvo quanto successivamente prescritto, viene rilasciata -in favore del Comune- la polizza fidejussoria dell'importo di **€.192.499,18#** pari al costo dell'area così come quantificata al precedente art.3 sub. lettera a), a garanzia di tutti gli obblighi assunti con il presente Contratto, ivi compreso l'integrazione del prezzo di acquisizione dell'area di cui al precedente art. 3.

La garanzia fidejussoria è stata prestata mediante _____

L'impresa assegnataria si obbliga inoltre a:

- a) integrare il valore della fidejussione rispetto all'importo indicato, nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici anzidetti;
- b) reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa apparisse insufficiente e venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze e dell'applicazione delle relative sanzioni.

Tale polizza sarà svincolata, dal Dirigente del Settore Territorio dopo la verifica dell'ultimazione dei lavori e della perfetta osservanza di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto ivi compreso il pagamento del saldo di acquisizione dell'area attestato dal Dirigente del Settore Finanze.

- L'impresa assegnataria dichiara di accettare espressamente le sanzioni previste nell'art. 12;

Titolo III – Caratteristiche costruttive e tipologiche delle abitazioni e terreni di inizio e di ultimazione

ART. 6) – LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI.

Le tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi e degli edifici dovranno rispondere a quelli risultanti dal Disciplinare delle caratteristiche minime per la realizzazione delle U.E., alle Norme Tecniche di Attuazione e al Progetto definitivo ed esecutivo approvato dal Comune.

Relativamente a tipologie e dimensioni, gli edifici e gli alloggi dovranno inoltre rispondere alle norme vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

Nel progetto dovrà risultare l'esatto numero di unità abitative e di vani catastali costruibili e l'entità dei volumi non utilizzabili ai fini abitativi. Il progetto sarà redatto sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di zona 167/62, della presente contratto e del Regolamento Edilizio del Comune, nonché di tutte le altre norme che disciplinano l'edilizia residenziale.

Tutti i fabbricati e gli alloggi dovranno rispondere alle caratteristiche minime previste nel *Disciplinare*.

ART. 7) – CONTROLLI DELLE TIPOLOGIE E DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

L'edificio sarà soggetto a verifiche di rispondenza rispetto al progetto approvato, alle caratteristiche costruttive tipologiche fissate nel presente Contratto e suoi allegati.

Il Comune si riserva di far eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento e ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Dirigente del Settore Territorio ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e l'impresa assegnataria dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

Le operazioni di verifica definitiva, invece, dovranno essere iniziate entro **60 giorni** dalla raccomandata dell'impresa assegnataria attestante l'ultimazione dei lavori.

ART. 8) – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI. PROROGHE.

L'impresa assegnataria si impegna a rispettare i seguenti termini relativi alle fasi salienti del programma costruttivo:

- 1) Progettazione esecutiva e definitiva entro il **termine massimo di 90 gg** dalla stipula del presente Contratto, secondo la composizione urbanistica e i profili urbanistici riportati nel piano, per una palazzina del tipo edilizio (2 o 3) delle N.T.A., costituita da: piano seminterrato, rialzato e piano primo.
- 2) ritiro del Permesso di Costruire, previo pagamento della prima rata degli oneri di urbanizzazione e prestazione della cauzione a garanzia delle rate successive, **entro il termine massimo di 90 gg.** dalla comunicazione della avvenuta approvazione del progetto da parte del Dirigente del Settore Territorio;
- 3) inizio lavori entro un anno dal ritiro del Permesso di Costruire;
- 4) realizzazione di un edificio per mq. **757,99** di superficie utile abitabile, pari mediamente a 4 vani più cucina, bagno, ripostiglio e corridoio, per alloggio, e realizzazione di piano interrato da destinare esclusivamente a cantinole e/o autorimesse private nella misura non inferiore ad 1/10 della cubatura, **entro il termine di scadenza del Permesso di Costruire ovvero di quello delle eventuali proroghe** concesse formalmente dal Comune.

Titolo IV – Acquirenti e locatari degli alloggi. Criteri, modalità e prezzi di vendita degli alloggi

ART. 9) - ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI

Gli acquirenti degli alloggi saranno individuati dal Comune, in base ad apposita graduatoria, e comunicati in via definitiva all'impresa al momento del rilascio della concessione edilizia, previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da parte degli acquirenti a stipulare il contratto di acquisto nel rispetto delle Norme stabilite nel **Piano di zona 167, approvato con delibere di C.C. n. 59 del 20/12/2001.**

L'impresa assegnataria dovrà trasmettere, entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia, al Comune i contratti preliminari stipulati con gli acquirenti.

L'impresa assegnataria è obbligata ad inserire negli atti di cessione degli alloggi che andrà a realizzare la clausola di cui al presente Contratto.

ART. 10) - CRITERI, MODALITA' E PREZZI PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI

Il prezzo base medio di prima cessione tenuto conto del ribasso del **15.01 %** offerto in sede di asta pubblica, degli alloggi viene stabilito, salvo l'aggiornamento di cui in seguito, in **€.549,19** per mq (**€.646,18 – 15,01%**) di superficie utile così come precedentemente determinata e corrispondente a mq. _____ di superficie vendibile.

L'aggiornamento verrà calcolato definitivamente *“con decorrenza dalla data di aggiudicazione definitiva e sino alla data di ultimazione lavori per un massimo riconoscibile ed applicabile di mesi 45 (quarantacinque)”* .

Contestualmente alla presentazione del progetto per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere fornita una tabella riportante:

- a) la superficie utile e la superficie vendibile di ogni singolo alloggio;
- b) la superficie utile di ogni auto rimessa;
- c) la superficie delle superfici non residenziali;

Contestualmente alla presentazione agli uffici comunali della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, dovranno essere fornite i calcoli eseguiti per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse.

- a) il prezzo definitivo per mq. ;
- b) il prezzo definitivo di prima cessione.

Gli alloggi oggetto del presente contratto non possono essere alienati ad alcun titolo, subito dopo la costruzione, ad altri soggetti se non quelli individuati dal Comune, né su di essi possono costituirsi diritti reali di godimento.

L'acquirente individuato dal Comune dovrà, all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare, versare il 10% dell'importo finale del costo dell'alloggio. Questo acconto varrà quale caparra confirmatoria, nel caso di recesso del promittente acquirente dopo l'emissione del certificato di ultimazione delle strutture.

Il contratto preliminare dovrà espressamente prevedere la clausola arbitrale per la risoluzione delle controversie.

Se prima dell'ultimazione dei lavori l'acquirente individuato dal Comune dovesse recedere dal contratto preliminare il nuovo acquirente sarà attinto dalla graduatoria comunale e si farà carico dei costi maturati ed attualizzati (indice ISTAT), sulle somme non corrisposte al momento dell'ingresso (con esclusione di quelli derivanti dall'inadempimento del precedente acquirente).

Il prezzo di vendita a metro quadro, così come determinato in sede di approvazione del Verbale di

assegnazione dell'U.E., sarà pagato dall'acquirente secondo una rateazione pattuita tra le parti nel contratto preliminare, i versamenti dovranno, avvenire esclusivamente a mezzo **bonifico bancario**.

In mancanza di accordo specifico si procederà al pagamento, sempre a mezzo bonifico bancario, per stati di avanzamento e secondo la seguente rateazione fino l'importo massimo del 95% del prezzo concordato:

I	rata pari al	10 %	dell'importo finale del costo della casa , da versare all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare. Tale versamento deve intendersi quale acconto prezzo. Questo versamento dovrà intendersi quale caparra confirmataria nel caso il recesso del promettente acquirente si realizzi dopo l'emissione del Certificato di ultimazione delle strutture.
II	rata pari al	5%	ultimazione delle fondazioni
III	rata pari al	10%	copertura piano terra
IV	rata pari al	10%	copertura piano primo
V	rata pari al	10%	tamponature e tramezzature
VI	rata pari al	10%	intonaci interni ed esterni
VII	rata pari al	20%	ultimazione fabbricato
VIII	rata pari al	10%	sistemazione esterna (piazze e verde).
IX	rata pari al	saldo verbale di consegna

Non saranno consentite vendite a prezzi superiori a quelli derivanti dall'applicazione del prezzo, a metro quadro, offerto in sede di gara, degli oneri aggiuntivi (oneri per la sicurezza, spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari, prospezioni geognostiche, IVA 10% su importo complessivo, IVA 20% su spese tecniche e relazioni geognostiche,) e del costo di acquisizione dell'area e del contributo oneri di urbanizzazione ed in conformità con la delibera di G.R. n.766/2010 .

ART. 11) - CRITERI, MODALITA' E CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

Il 20% degli alloggi, arrotondato per eccesso, a seguito della costruzione, verranno ceduti in locazione a soggetti individuati dal Comune ed attinti da apposita graduatoria per la durata di otto anni, **eventualmente rinnovabile per volontà concorde delle parti**, sempre che il locatario abbia mantenuto i requisiti. Copia autentica del contratto di locazione sarà inviata dall'impresa assegnataria al Comune, per lettera raccomandata, entro sessanta giorni dalla stipula del contratto.

L'impresa assegnataria avrà l'obbligo di vendere successivamente al locatario l'alloggio, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 al prezzo determinato dal costo definitivo dell'intervento costruttivo alla data di ultimazione dei lavori aggiornato agli indici ISTAT.

Nel caso in cui il locatario non esprima la volontà di acquistare l'alloggio, nei modi forme e termini previsti dall'art. 9 della Legge 179/92, l'impresa potrà alienare, al termine del rapporto di locazione, e quindi al compimento dell'ottavo anno, l'abitazione ad altri acquirenti attinti dalla graduatoria comunale, sopra detta, al prezzo dato dal costo dell'intervento costruttivo aggiornato secondo i dati ISTAT.

Il canone annuo di locazione, di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze, sarà determinato sulla base del **2,6%** del prezzo di cessione dell'alloggio e sarà aggiornato nei modi previsti dalla legge ed ad esso aggiunta la quota parte degli oneri condominiali.

Per quanto non previsto nel presente contratto e in particolare nel presente articolo, la locazione è regolata dalla legge 27 Luglio 1978 n.392 e dalle eventuali successive modifiche ed integrazioni ad essa.

Titolo V – Sanzioni a carico dell'impresa assegnataria per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in contratto. Casi di maggiore gravità che comportano la risoluzione dell'atto di cessione.

ART. 12) - SANZIONI

La violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti nel presente Contratto comporta a carico del responsabile, l'applicazione delle presenti penali, fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi della Legge e del presente Contratto ed oltre a quanto stabilito dal successivo punto 2 e dagli articoli 13 e 14.

1) sanzioni pecuniarie

- a) penale di €.205.496,18# pari alla prima rata del corrispettivo di cessione (costo area più prima rata oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) nel caso di inosservanza dei termini di inizio lavori di cui all'art. 8, comunque prorogati;
- b) penale pari al 10% del valore delle opere difformi da quelle autorizzate nel caso contemplato nel precedente articolo 7;
- c) penale pari al 20% del prezzo di cessione nel caso di alienazione a terzi dell'area inedificata;
- d) interesse del 10 % annuo sulle somme ancora dovute, in aggiunta alle sanzioni sopra previste;
- e) penale del 100% del valore dell'unità immobiliare in caso di modifica della destinazione (da abitazione ad altro uso e da commerciale e/o ufficio ad abitazione, etc.). La penale si applica indipendentemente dall'ottemperanza dell'ordinanza di ripristino della destinazione d'uso originaria.

Le penali dovranno essere corrisposte entro 60 gg dalla richiesta del Comune.

2) Nullità degli atti

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione di diritti, compiuti in violazione delle condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli saranno nulli di pieno di rito. Tale nullità potrà essere fatta valere da chiunque in qualsiasi momento con risarcimento dei danni subiti nei confronti del cedente.

ART. 13) – RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE DELL'AREA

Il Comune riterrà risoluto di diritto il presente contratto, nei confronti dell'impresa assegnataria che si sia resa responsabile dei seguenti fatti:

- a) quando sia trascorso inutilmente il termine fissato nella Ordinanza Comunale di restituzione alla destinazione d'utilizzazione, di cui al precedente art. 12;
- b) quando si siano violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti artt. 6, 8, 9, 10 e 11 e non si sia provveduto a ripristinare la situazione in conformità ai patti, nonostante invito del Comune, e trascorsi 50 gg. dall'invito stesso. E sempre salva comunque l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo. La risoluzione produrrà gli effetti del successivo art. 14.

La risoluzione, previo accertamento dei casi previsti, va disposta dalla Giunta Comunale e comunicata nella forme di rito all'impresa ed eventuali aventi causa.

Il provvedimento, nel disporre la risoluzione, dovrà prendere le determinazioni consequenziali comprese le obbligazioni e le penali dovute dall'impresa concessionaria.

ART. 14) - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Si avrà risoluzione automatica dell'atto di cessione in proprietà dell'area quando l'impresa assegnataria:

- a) non osservi i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori di costruzione anche dopo l'eventuale ulteriore termine di proroga consentito dal Capo Settore Territorio, di cui all'art. 8. Nel caso di inosservanza stabilito per l'ultimazione della costruzione, si avrà risoluzione del Contratto limitatamente all'edificio non

portato a termine;

- b) ceda a terzi, senza la preventiva autorizzazione del Comune, la proprietà dell'area non ancora edificata o soltanto parzialmente edificata;
- c) ceda a terzi non individuati dal Comune gli alloggi costruiti.

Verificandosi la risoluzione automatica del Contratto come sopra prevista, il terreno rientrerà nella piena disponibilità del Comune che restituirà all'impresa il valore delle opere che fossero state realizzate dall'impresa assegnataria sulla base di una stima peritale da eseguirsi da tre periti designati una dal Comune, uno dal cessionario ed uno dall'acquirente subentrante che dovrà corrispondere lo stesso importo al Comune. L'indennità come sopra determinata verrà diminuita delle spese, delle tasse, degli eventuali danni, non sarà restituito il valore dell'area in quanto incamerato a titolo di penale.

La risoluzione è dichiarata dal Giunta Comunale, previa diffida, e l'atto deliberativo, da trascriversi a spese e a cura del Comune, va notificato nelle forme di rito all'impresa assegnataria, agli acquirenti degli alloggi e agli eventuali altri interessati.

ART. 15) – DISPOSIZIONI FINALI

Le sanzioni indicate nel presente titolo non escludono quelle eventualmente previste dalle leggi e dai regolamenti comunali.

ART. 16) – SPESE E DISPOSIZIONI FISCALI E FORO COMPETENTE

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dell'impresa assegnataria, la quale richiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dall'art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e dell'art.29 della Legge 23 gennaio 1977 n. 10 e ss.mm.ii. .

Il Sig. _____ nella qualità di rappresentante legale del Comune dichiara di rinunciare all'ipoteca legale.

Le parti dichiarano di avere già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.

Per le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione del presente contratto sarà competente esclusivamente il Foro di Trani.

Indice

TITOLO I – GENERALITÀ	-----
ART. 1) - CESSIONE IN PROPRIETA'	-----
ART. 2) - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE	-----
TITOLO II – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, MODALITÀ PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO – GARANZIA FIDEJUSSORIA.	-----
ART. 3) – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	-----
ART. 4) - MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE IN PROPRIETA' DELL'AREA E DEL CONTRIBUTO PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	-----
ART. 5) - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DALL'IMPRESA ASSEGNATARIA	-----
TITOLO III – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI E TERRENI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE	-----
ART. 6) – LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI.	-----
ART. 7) – CONTROLLI DELLE TIPOLOGIE E DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI	-----
ART. 8) – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI. PROROGHE.	-----
TITOLO IV – ACQUIRENTI E LOCATARI DEGLI ALLOGGI. CRITERI, MODALITÀ E PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI	-----
ART. 9) - ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI	-----
ART. 10) - CRITERI, MODALITA' E PREZZI PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI	-----
ART. 11) - CRITERI, MODALITA' E CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.	-----
TITOLO V – SANZIONI A CARICO DELL'IMPRESA ASSEGNATARIA PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI IN CONTRATTO. CASI DI MAGGIORE GRAVITÀ CHE COMPORTANO LA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE.	-----
ART. 12) - SANZIONI	-----
ART. 13) – RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE DELL'AREA	-----
ART. 14) - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	-----
ART. 15) – DISPOSIZIONI FINALI	-----
ART. 16) – SPESE E DISPOSIZIONI FISCALI E FORO COMPETENTE	-----

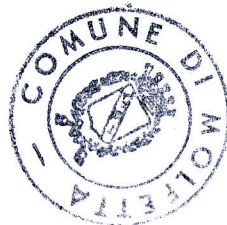


U.O. Affari Istituzionali

Ufficio Albo Pretorio On line

La presente determinazione, ai fini della pubblicità e della trasparenza dell'azione amministrativa, è pubblicata all'Albo Pretorio On line del sito web istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it per 15 giorni consecutivi a decorrere da oggi

18 FEB 2014



Il Responsabile dell'Ufficio

Corrado la Forgia