

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SPORTELLO UNICO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione da stipularsi con il Sig.Mazzola Giovanni Gioacchino per la eliminazione dei limiti decennali e ventennale per l'alienazione di alloggio e costituzione diritti reali di godimento sullo stesso, in esecuzione della legge n.448/98 e della delibera C.C. n.16/2004..

Responsabile del procedimento sig.L.A.Visaggio

Iscritta al n.73 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 05 maggio 2005

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 10 maggio 2005

IL DIRIGENTE

Premesso

- Con deliberazione del C.C. n.64/1972 fu adottato il 1° P.d.Z. ex lege 167, approvato in via definitiva con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.56 in data 17.05.1972;
- Con deliberazione del C.C. n. 346 in data 23.04.1980 fu adottato un 2° P.d.Z., approvato in via definitiva con deliberazione dello stesso C.C. n. 68 del 5.3.81.
- Con deliberazione del C.C. n.345 in data 23.04.1980, furono individuate le aree del Lotto 2 del PRG da destinarsi ad edilizia economica e popolare, nella misura percentuale del quaranta per cento delle volumetrie totali;
- Le aree comprese nei citati Piani di Zona, sottoposte ad esproprio generalizzato da parte del Comune, sono state oggetto di assegnazione con diritto di proprietà o di superficie in favore delle Cooperative Edilizie, di imprese edili e dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP);
- Il prezzo delle aree, essendo ancora in corso la procedura espropriativa, fu determinato in via provvisoria, per cui nelle convenzioni all'epoca stipulate fu inserita la clausola del "salvo conguaglio", nel senso che i soggetti attuatori degli interventi edilizi nell'ambito di entrambi i Piani di Zona, si impegnarono a corrispondere al Comune, a sua semplice richiesta, il conguaglio delle somme relative al costo di acquisizione dell'area, il cui prezzo definitivo sarebbe stato determinato all'atto della definizione della procedura di esproprio o delle cessioni bonarie, con la precisazione che lo stesso prezzo sarebbe stato maggiorato delle spese sopportate dal Comune per l'acquisizione dell'area (spese notarili, registrazione, trascrizione, vulture, ecc.);
- Con deliberazione del C.C. n.107 in data 11.7.1996 - in attuazione di quanto previsto dall'art.3, commi da 75 a 79, della Legge 28.12.95 n.549, all'epoca vigente - dopo aver individuate le aree comprese nei succitati P.d.Z. concesse dal Comune con diritto di superficie - si è inteso offrire a tutti gli assegnatari dei due Piani di Zona la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in cessione con diritto di proprietà;
- La sopravvenuta legislazione (Legge 23.12.1996 n.662 e Legge 23.12.1998 n.448) ha ridisciplinato la trasformazione in maniera più puntuale ed abrogato le disposizioni di cui alla citata legge 28.12.95 n.549;
- La questione è stata, successivamente disciplinata dall'art.31, commi 45,46,47,48,49 e 50 della Legge 23.12.1998 n.448. Le nuove disposizioni, salvo alcuni correttivi, riproducono l'abrogata disciplina di cui all'art.3, commi da 75 a 79 della Legge 28.12.95 n.549;
- In esecuzione della citata normativa, il Consiglio Comunale con deliberazione di C.C. n.16 in data 29-30 marzo 2004, esecutiva a termini di legge, ha stabilito i criteri per la cessione in proprietà dei lotti compresi nei citati Piani di Zona, già concessi in diritto di superficie, e per la eliminazione dei vincoli relativi alle cessioni con diritto di proprietà (art.31, legge 23-12-98, n.448), nonché determinato in via definitiva il prezzo di acquisizione delle aree;

Tutto ciò premesso

Dato atto che sia la regolamentazione della "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà che la rimodulazione dell'art.11 delle convenzioni all'epoca stipulate per la cessione del diritto di proprietà, dovrà avvenire mediante stipula di apposite convenzioni, i cui schemi sono stati approvati con la richiamata deliberazione consiliare n.16/2004;

Vista la nota pervenuta in data 22.09.2004 registrata al n.41729 di prot., con allegata documentazione (tabella millesimale, quietanze dell'avvenuto versamento in favore del Comune, copia del titolo di proprietà dell'alloggio, certificato della Conservatoria dei RR.II. di Trani), con la quale il Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino ha manifestato la volontà di aderire alla "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà, all'epoca concesso all'Impresa edile "Pansini Giuseppe e Gadaleta Luciano s.n.c." sul suolo compreso nel 2° Piano di Zona maglia A/7, palazzina n.3 - distinto in catasto al fg.17, particelle originarie

118 e 193, neo-formate particelle 238 e 193, ulteriormente neoformate particelle 1305 e 1307;

Visto lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune ed il citato Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sulla porzione ideale di 1/8 del suolo costituente il lotto edificabile, all'epoca concesso all'Impresa edile "Pansini Giuseppe e Gadaleta Luciano s.n.c.", giusta atto di convenzione n.174297 di rep. n.27055 di raccolta in data 12.02.1988;

Verificato che lo schema è conforme a quello approvato dal C.C. con delibera n.16 in data 29/30 marzo 2004, per cui si può procedere all'approvazione dello stesso nel testo che viene allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto dover procedere alla stipula della relativa convenzione con la parte interessata dopo l'esecutività del presente provvedimento;

Vista la legge n.448/98;

Vista la deliberazione del C.C. n. 16 del 29/30 marzo 2004;

Visto il T.U.EE.LL. approvato con decreto Lg.vo n.267 del 18.08.2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Accertata la propria competenza all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art.107 del T.U.EE.LL. approvato con decreto lg.vo n.267 del 18.08.2000, giusta atto di delega rilasciato dal Capo Settore Territorio in data 21.03.2003, prot. n. 13292;

D E T E R M I N A

- 1) Approvare, per le ragioni in narrativa, lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Molfetta ed il Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino nato a Molfetta il 27.08.1963, per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sulla quota ideale di 1/8 del suolo costituente il lotto edificabile di mq.464, ricadente nel 2° Piano di Zona – maglia A/7, palazzina n.3, all'epoca concesso all'Impresa edile "Pansini Giuseppe e Gadaleta Luciano s.n.c.", giusta atto di convenzione n.174297 di rep. n.27055 di raccolta in data 12.02.1988, schema che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) Dare atto che il Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino ha versato al Comune, l'intera somma dovuta per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, pari ad € 4.397,14, giusta quietanze di pagamento nn.2643 e 1088 rispettivamente del 22.09.2004 e 12.04.2005, rilasciate dalla Tesoreria Comunale (Banca Antonveneta di Molfetta).
- 3) Precisare che l'atto di convenzione da stipularsi in esecuzione della presente determinazione dirigenziale sostituirà, a tutti gli effetti di legge, la convenzione all'epoca stipulata tra il Comune di Molfetta e l'Impresa edile "Pansini Giuseppe e Gadaleta Luciano s.n.c.", limitatamente alla porzione ideale di suolo che viene ceduto con diritto di proprietà al Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino proprietario dell'alloggio sito al 3° piano e locale box auto posto al piano interrato del fabbricato sito in Molfetta alla Traversa Brodolini n.3/C.
- 4) Precisare, altresì, che le somme introitate a tale titolo andranno ad alimentare il fondo di cui al Cap. n.52950 epigrafato " fondo trasformazione diritto di superficie in proprietà" del Bilancio 2005.
- 5) Dare atto che lo stipulando atto di convenzione sarà rogato dal Segretario Generale del Comune di Molfetta, le cui spese di registrazione, trascrizione e volturazione saranno a totale carico della parte interessata.
- 6) Designare responsabile del procedimento il sig.L.A.Visaggio.
- 7) Notificare la presente determinazione, unitamente all'allegato schema di convenzione, al Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino ed al Sindaco, nonché al Segretario Generale, all'Ufficio Contratti, all'Ufficio di Ragioneria ed al Responsabile del procedimento, per i rispettivi adempimenti di competenza.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DECENNALE E VENTENNALE PER L'ALIENAZIONE DI ALLOGGIO E COSTITUZIONE AI DIRITTI REALI DI GODIMENTO } SU AREA CEDUTA IN PROPRIETA DAL COMUNE DI MOLFETTA, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI DA 45 A 50, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448.

L'anno duemilacinque addì _____ del mese di _____ in Molfetta e nella Residenza Comunale. Avanti di me, dott. Carlo Lentini Graziano, Segretario Generale del Comune di Molfetta, sono comparsi i Sigg.:

- 1) Ing. Parisi Giuseppe, nato a Bari – S.Spirito il 4.10.1938, ai fini del presente atto domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di Dirigente del Settore ai sensi dell'art.107 del D.L.vo 267/2000 e dell'art.26 del Regolamento sull'Ordinamento Generale degli uffici comunali e, quindi in rappresentanza del suddetto Comune, codice fiscale 00306180720;
- 2) Sig.Mazzola Giovanni Gioacchino, nato a Molfetta il 27.08.1963, residente a Vizzini (CT) in viale Margherita n.56;
- 3) I predetti comparenti, della cui identità personale, io Segretario Generale sono personalmente certo, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti fra loro d'accordo e con il mio consenso rinunciato, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con Convenzione, a rogito del Dott Domenico Colella, Notaio in Molfetta, in data 12.02.1988, repertorio n.174297, stipulato, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Molfetta ha ceduto in proprietà all'Impresa edile "Pansini Giuseppe & Gadaleta Luciano" l'area edificabile di mq.464, compresa nel Piano di zona approvato a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Molfetta, nel Foglio di mappa n.17, particelle originarie nn.118 e 193, neoformate particelle 238 e 193, ulteriormente neoformate particelle 1305 e 1307;
- che su detta area la predetta Impresa ha costruito un complesso immobiliare, di cui fanno parte l'alloggio posto in Molfetta, Via Traversa Brodoloni civico 3/C, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Molfetta alla partita 23149, foglio di mappa 17, particella n.1305, subalterno 8, ed il locale box per parcheggio auto al piano interrato, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Molfetta alla partita 23149, foglio di mappa 17, particella n.1305, subalterno 19, di proprietà del Sig.Mazzola Giovanni Gioacchino, in base ad atto di compravendita con quota millesimale sulle parti condominiali pari a millesimi 112,55;
- che in applicazione dell'art.31, commi da 45 a 50 della legge 23.12.1998, n.448, con deliberazione del C.C.n.16 in data 29/30 marzo 2004, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Molfetta ha stabilito di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di soppressione dei limiti di godimento decennale e ventennale per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento sull'alloggio, costruito su area già ceduta in proprietà dal Comune di Molfetta, relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L.22.10.1971 n. 865;

- che con la richiamata deliberazione sono stati approvati i criteri per la determinazione dei corrispettivi e gli schemi di convenzione, da stipulare sia per gli alloggi edificati in area ceduta in diritto di superficie, sia per quelli in area ceduta in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992;
 - che nel corrispettivo da corrispondere è compreso anche il conguaglio del prezzo di acquisizione dell'area che nella precedente convenzione era posto a carico del cessionario garantito da apposita polizza fidejussoria per cui nulla sarà più dovuto a tale titolo;
 - che, ai sensi dell'art. 31, comma 46, della suddetta Legge 23 dicembre 1998, n. 448, gli alloggi ceduti in proprietà e per i quali vengono soppressi i predetti limiti di disponibilità sono disciplinati dalla convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della Legge 29 gennaio 1977 n. 10, per la durata massima di trenta anni prevista da queste ultime disposizioni diminuita del tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di proprietà e quella della stipulazione della nuova convenzione;
 - che il Settore Territorio del Comune ha determinato il corrispettivo da versarsi al Comune di Molfetta per la soppressione dei limiti di disponibilità dell'alloggio sopra specificato, al netto delle somme pagate per l'acquisto dell'area, rivalutate in base alla variazione ISTAT dell'indice del costo della vita, da ripartire pro quota a cura del Comune medesimo, ai sensi del comma 48 dell'art.31, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448;
 - che con la deliberazione C.C.n.16 in data 29/30 marzo 2004 sono state stabilite le seguenti modalità di corresponsione del corrispettivo:
 - 1) acconto del 50% su quanto dovuto;
 - 2) pagamento del restante 50% mediante n.3 rate semestrali anticipate;
 - che con determinazione dirigenziale n.° del _____, è stato deciso di procedere alla soppressione dei limiti di godimento decennale e ventennale, relativamente all'alloggio posto in Molfetta, Via traversa Brodoloni, civico 3/C, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Molfetta alla partita 23149, foglio di mappa 17, particella n.1305, subalterno 8, ed al locale box per parcheggio auto al piano interrato, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Molfetta alla partita 23149, foglio di mappa 17, particella n.1305, subalterno 19, di proprietà del Sig.Mazzola Giovanni Gioacchino e quantificato l'ammontare del corrispettivo da corrispondere;
 - che avendo il Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino presentato istanza di adesione accompagnata dal versamento della 1^ rata è stato determinato l'ammontare del corrispettivo applicando le agevolazioni stabilite nella citata delibera del C.C. n.16 in data 29/30 marzo 2004;
- TUTTO CIO' PREMESSO, da ritenersi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue

ART. 1

Il Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino ha chiesto in data 22.09.2004 la soppressione dei limiti di disponibilità dell'alloggio PEEP assegnato con diritto di proprietà specificato in premessa ed ha corrisposto, mediante due rate, il corrispettivo di Euro 4.397,14, secondo la determinazione dell'Ufficio comunale qui allegata.

Il versamento è stato effettuato presso la Tesoreria del Comune di Molfetta giusta quietanze nn.2643 e 1088 rispettivamente in data 22.09.04 e 12.04.05, conservata agli atti.

ART.2

In deroga a quanto previsto nella convenzione a rogito Notaio Domenico Colella n.174297 di rep. richiamata in premessa, il Comune di Molfetta, come sopra rappresentato, ed il Sig.Mazzola Giovanni Gioacchino, si danno reciprocamente atto che per l'alloggio di proprietà del medesimo posto in Molfetta, Via traversa Brodoloni n.3/C, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Molfetta alla partita 23149, foglio di mappa 17, particella n.1305, subalterno 8, e per il locale box per parcheggio auto al piano interrato, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Molfetta alla partita 23149, foglio di mappa 17, particella n.1305, subalterno 19, sono soppressi i limiti di godimento decennali e ventennali per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi dal 15° al 19° dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865 ed, in particolare, tutti quelli riportati negli artt. 9, 10, 11 e 12 della succitata Convenzione. In caso di edilizia agevolata, resta invece inteso che anche a seguito di questo atto, permangono tutti i vincoli relativi all'alienabilità dell'alloggio che ha usufruito di mutuo agevolato, dettati dalla normativa vigente in materia.

ART.3

Essendo nell'importo corrisposto anche il conguaglio del prezzo di acquisizione dell'area, a garanzia del quale era stata presentata apposita garanzia fidejussoria, il Comune di Molfetta dichiara che nulla è più dovuto a tale titolo dal Sig. Mazzola Giovanni Gioacchino ed autorizza lo svincolo della cauzione all'epoca prodotta.

ART.4

Il Comune di Molfetta, come sopra rappresentato, rinuncia al diritto di prelazione sul predetto alloggio, qualora previsto dalla Convenzione che ha accompagnato la cessione del diritto di proprietà per la costruzione dello stesso.

ART.5

Gli immobili di cui al precedente art.2 potranno essere alienati e concessi in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

Resta, peraltro soggetto ai limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito del Notaio Domenico Colella rep.n. 174297 sia il prezzo di vendita che il canone di locazione degli alloggi di cui trattasi, dandosi atto:

- a) che il prezzo di vendita così come originariamente convenzionato sarà maggiorato del costo pro/quota del presente acquisto dell'area di terreno, da aggiornarsi ogni biennio con l'applicazione degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione.
- b) Che il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,85% (tre virgola ottantacinque per cento) del prezzo di cessione ed in ogni caso non potrà superare il canone risultante dall'applicazione delle norme in vigore per la disciplina delle locazioni degli immobili urbani:

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione, in quanto, a seguito della presente convenzione non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

Conseguentemente ogni pattuizione stipulata prima della scadenza fissata al successivo articolo 6 in violazione dei criteri di determinazione di prezzi e canoni come sopra indicati sarà nulla per la parte di prezzo o canone eccedente.

Le alienazioni successive sono ammesse solo a condizione che sia stata interamente versata la somma di cui all'articolo 1.

ART.6

I vincoli di cui al precedente articolo 5 hanno – per legge - una durata trentennale diminuita del lasso di tempo trascorso dalla stipulazione della suindicata convenzione originaria ad oggi e pertanto perderanno efficacia dall'11.02.2018.

ART. 7

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito notaio Domenico Colella del 12.02.1988 n.174297, relativa alla originaria cessione del diritto di proprietà, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

ART. 8

Sono a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo fra tutti i condomini e le spese notarili per la stipula della convenzione, ivi compreso le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente contratto sia dei contratti integrativi.. Tutte le spese, comunque, relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico dell'acquirente

ART. 9

Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.

In assenza di nomina e/o di accordo il terzo arbitro sarà scelto dal presidente del Tribunale di Trani.

IL PROPRIETARIO DELL'ALLOGGIO: _____

IL CAPO SETTORE TERRITORIO: _____

IL SEGRETARIO GENERALE: _____