

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SPORTELLO UNICO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà suolo compreso nel 1° Piano di Zona "167", in esecuzione della legge n.448/98 e delle delibere C.C. n.16/2004 e 21/2005. Sig. Carabellese Mauro

Responsabile del procedimento dott. *M.de Gennaro*

Iscritta al n.137 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 10 ottobre 2005

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 13 ottobre 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 n.16 in data 29-30 marzo 2004, come modificata con delibera n.21 del 18.05.2005, entrambe esecutive 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 le richiamate deliberazioni consiliari n.16/2004 e n.21/2005;

Vista la nota pervenuta in data 12.07.2004, registrata al n.30784 di prot., con allegata documentazione (tabella millesimale, quietanza dell'avvenuto versamento del corrispettivo in favore del Comune, copia del titolo di proprietà dell'alloggio, certificato della Conservatoria dei RR.II. di Trani), con la quale il Sig. Carabellese Mauro ha manifestato la volontà di aderire alla "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà, all'epoca concesso alla Cooperativa Edilizia "Unione" sul suolo compreso nel 1° Piano di Zona, lotto

n.3 di Ponente palazzine nn.1, 2, 3 e 4 - distinto in catasto al fg.54, particelle 815 ex 23, 816 ex 44 e 25 in parte;

Dato atto che, giusta quietanza di pagamento n.2531 del 15.09.2004, rilasciata dalla Tesoreria Comunale (Banca Antonveneta di Molfetta), avendo il Sig.Carabellese Mauro versato, in via anticipata, l'intero importo di € 4.832,56, al netto dell'abbattimento del 60%, ha diritto, in dipendenza dell'ulteriore sconto del 15%, disposto con delibera C.C.n.21/2005, al rimborso della somma di € 724,73;

Visto lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune ed il citato Sig. Carabellese Mauro per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sulla porzione ideale di 1/60 del suolo costituente il lotto edificabile, all'epoca concesso alla Cooperativa Edilizia "Unione", giusta atto di convenzione n.48804 di rep. n.564 di raccolta in data 9.05.1976, come modificato ed integrato con atto n.50317 di rep. n.684 di raccolta in data 23.08.1977, entrambi a rogito di Notar Ugo Perugini da Molfetta;

Verificato che lo schema è conforme a quello approvato dal C.C. con delibera n.16 in data 29/30 marzo 2004, come modificata con delibera n.21/2005, 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 le deliberazioni C.C. n. 16/2004 e 21/2005;

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.Carabellese Mauro, nato a Molfetta il 7.07.1935, per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sulla quota ideale di 1/60 del suolo costituente il lotto edificabile di mq.4.940, ricadente nel 1° Piano di Zona – lotto n.3 di Ponente, palazzine nn.1, 2, 3 e 4, all'epoca concesso alla Cooperativa edilizia "Unione" giusta atto di convenzione n.48804 di rep. n.564 di raccolta in data 9.05.1976, come modificato ed integrato con atto n.50317 di rep. n.684 di raccolta in data 23.08.1977, entrambi a rogito di Notar Ugo Perugini da Molfetta, schema che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) 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 la Cooperativa edilizia "Unione", limitatamente alla porzione ideale di suolo che viene ceduto con diritto di proprietà al Sig. Carabellese Mauro, proprietario dell'alloggio sito al 3° piano + posto macchina e ripostiglio al piano scantinato, ubicato in Molfetta alla via C.Salvemini, n.3/F.
- 3) 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.
- 4) Prendere atto che, giusta quietanza di pagamento n.2531 del 15.09.2004, rilasciata dalla Tesoreria Comunale (Banca Antonveneta di Molfetta), avendo il Sig.Carabellese Mauro versato, in via anticipata, l'intero importo di € 4.832,56, al netto dell'abbattimento del 60%, ha diritto, in dipendenza dell'ulteriore sconto del 15%, disposto con delibera C.C.n.21/2005, al rimborso della somma di € 724,73 (differenza tra quanto versato € 4.832,56 e quanto dovuto € 4.107,73).

- 5) Imputare la spesa di € 724,73 sul cap. n.52950 epigrafato “ fondo trasformazione diritto di superficie in proprietà” del Bilancio 2005.
- 6) Autorizzare l’Ufficio di Ragioneria ad emettere mandato di pagamento della somma di € 724,73, in favore del Sig. Carabellese Mauro.
- 7) Designare responsabile del procedimento il dott.M. de Gennaro.
- 8) Notificare la presente determinazione, unitamente all’allegato schema di convenzione, al Sig. Carabellese Mauro 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 cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie e conseguente modifica di convenzione. Art.31, commi da 45 a 50, della Legge 23 dicembre 1998, n.448.

REPUBBLICA ITALIANA

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) Sig. Leonardo Antonio Visaggio, nato a Molfetta il 05.04.1948, ai fini del presente atto domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di Responsabile dello Sportello Unico, all'uopo facultato ad intervenire nel presente atto, giusta delega del Dirigente del Settore Territorio n.30241 del 29.06.2005, 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. Carabellese Mauro, nato a Molfetta il 7.07.1935, residente in Molfetta alla via C.Salvemini n.3/F, codice fiscale CRBMRA35L07F284Y;

Premesso che:

- 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;
- Nell'ambito del lotto n.3 – Comprensorio di Ponente - del predetto Piano di Zona è stato assegnato in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia "Unione". un lotto di suolo per la realizzazione delle palazzine nn.1, 2, 3, e 4, giusta atto di convenzione n.48804 di rep. n.564 di raccolta in data 9.05.1976, come modificato ed integrato con atto n.50317 di rep. n.684 di raccolta in data 23.08.1977, entrambi a rogito di Notar Ugo Perugini da Molfetta
- L'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. 4.940 ed è catastalmente individuata al fg.54, particelle 815 ex 23, 816 ex 44 e 25 in parte;
- Gli edifici sono stati realizzati a seguito del rilascio della concessione edilizia n.2006 del 7.01.1977;
- La Cooperativa Edilizia "Unione" ha ceduto il diritto di superficie al Sig. Carabellese Mauro con atto a rogito notaio Ugo Perugini in data 2.05.1985, n.73198 di rep., trasferendo parimenti tutte le obbligazioni assunte in sede di stipulazione della convenzione;
- in particolare, il diritto di superficie è riferito alle seguenti unità immobiliari:
 - a) Appartamento in piano terzo, salendo di fronte, con salita dal portone interno al recinto del fabbricato contraddistinto dalla lettera "F", congiuntamente al posto macchina e ripostiglio, catastalmente identificati:
 - b) alla p.lla 974 subalterno 40 del foglio 54 di Molfetta catasto fabbricati (alloggio);
 - c) alla p.lla 974 subalterno 63 del foglio 54 di Molfetta catasto fabbricati ((posto macchina e ripostiglio al piano interrato);
 - d) Quota di comproprietà di 15,38 millesimi delle parti comuni dell'edificio;
- L'art.31 commi 45, 46, 47, 48, 49 e 50 della legge 23 dicembre 1998 n.448 ha ridisegnato la normativa che disciplina la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167 ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 22 ottobre 1971 n.865, abrogando contestualmente le norme anteriori in materia;

- Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.107 dell'11 luglio 1996, ha determinato le aree da trasformare ai sensi dell'art.3 comma 76 della legge 28 dicembre 1995 n.549 (norma poi abrogata dall'art.31 comma 50 della legge 448/98);
- Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.16 del 29/30 marzo 2004, ha confermato, anche in vigore della sopravvenuta legge n.448/98 le determinazioni assunte con la deliberazione n.107 del 11.7.96. Con la stessa deliberazione il Consiglio ha anche approvato i criteri per la cessione in proprietà dei lotti PEEP già concessi in diritto di superficie, ha fissato le modalità di determinazione del corrispettivo ed ha approvato lo schema di convenzione da stipulare con i richiedenti;
- Il Sig. Carabelle Mauro ha richiesto di poter acquistare la proprietà dell'area su cui sorge il diritto di superficie con nota del 12.07.2004 (p.g.30784);
- Il Responsabile dello Sportello Unico ha determinato il valore della cessione con Dirigenziale del _____ n. _____ qui allegata quale parte integrante della presente convenzione.

Tutto ciò premesso

Tra le parti come innanzi costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 – Determinazione dell'oggetto della compravendita

Il Comune di Molfetta, in persona del suo legale rappresentante, dichiara di trasferire, come in effetti trasferisce, al Sig.Carabellese Mauro, che accetta la piena proprietà dell'area catastalmente individuata al fg.54, particelle 815 ex 23, 816 ex 44 e 25 in parte, per la quota afferente i beni immobili in relazione ai quali l'odierno acquirente è già titolare del diritto di superficie.

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alle seguenti unità immobiliari:

Appartamento in piano terzo, salendo di fronte, con salita dal portone interno al recinto del fabbricato contraddistinto dalla lettera "F", congiuntamente al posto macchina e ripostiglio, catastalmente identificati:

- a. alla p.lla 974 subalterno 40 del foglio 54 di Molfetta catasto fabbricati (alloggio);
- b. alla p.lla 974 subalterno 63 del foglio 54 di Molfetta catasto fabbricati ((posto macchina e ripostiglio al piano interrato);
- c. Quota di comproprietà di 15,38 millesimi delle parti comuni dell'edificio;

Il Sig.Carabellese Mauro, in virtù del presente atto, acquista esclusivamente (per la suddetta quota di comproprietà spettante alle descritte unità immobiliari) la proprietà dell'area sottostante e circostante il fabbricato, essendo intento delle parti quello di trasformare il diritto di superficie sulle descritte unità immobiliari in diritto di piena proprietà.

Conseguentemente per gli effetti dell'art.953 c.c. il Sig.Carabellese Mauro non potrà vantare, allo scadere del termine di durata del diritto di superficie, alcun diritto sulle unità immobiliari facenti parte dello stabile, rimaste in diritto di superficie.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

Articolo 3 – Pagamento del prezzo

Il corrispettivo della cessione di cui all'articolo precedente è determinato in €4.107,73 (diconsi euro quattromilacentosette e settantatrecentesimi), risultante dai conteggi predisposti dal

Responsabile dello Sportello Unico, riportati nella tabella allegata alla deliberazione C.C. n.21/2005.

Il Sig. Carabellese Mauro ha già corrisposto in unica soluzione la somma di cui innanzi come risulta dalla quietanza della Tesoreria Comunale n.2531 in data 15.09.2004, conservata agli atti dell'Ufficio Territorio.

Articolo 4 – Svincolo cauzione a garanzia conguaglio prezzo acquisizione area

Nel corrispettivo versato per la cessione di cui all'articolo 2 è compreso anche l'eventuale conguaglio per il prezzo di acquisizione dell'area il cui onere, ai sensi della precedente convenzione, era posto a carico del concessionario.

Per effetto del presente atto deve pertanto ritenersi risolto e con esso definito ogni rapporto tra il Sig. Carabellese Mauro ed il Comune per quanto concerne il costo di acquisizione dell'area.

Articolo 5 – Prezzo delle successive alienazioni e locazione degli immobili

In conseguenza della presente cessione 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 l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Resta, peraltro soggetto ai limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione a rogito di Notar Ugo Perugini n.48804 di rep. 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 3.

Articolo 6 – Termini di durata delle obbligazioni relative all'articolo 5

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'8 maggio 2006.

Articolo 7 – Ulteriori obbligazioni

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.

Articolo 8 - Incompatibilità

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito notaio Notaio Ugo Perugini del 9.05.1976 n. 48804 di rep., relativa alla originaria concessione del diritto di superficie, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

Articolo 9 – Spese

Gli oneri notarili nonché le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente contratto sia dei contratti integrativi dello stesso sono a carico degli acquirenti. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico degli acquirenti.

Articolo 10 – Clausola compromissoria

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.

Articolo 11 – Clausole onerose

Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'art.1341, comma 2, del codice civile:

- Articolo 5: prezzo delle successive alienazioni e locazione degli immobili
- Articolo 6: termini di durata delle obbligazioni di cui all'art. 5
- Articolo 10: clausola compromissoria.

Articolo 12 – Clausole onerose

Si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica precisando che sull'area interessata non vi è stata alcuna modifica rispetto alla destinazione e alle prescrizioni riportate nel richiamato certificato e che dalla data del suddetto atto alcuna modifica è intervenuta in quanto il terreno è stato completamente edificato e, pertanto, non risulta più riportato al Catasto Terreni.

E richiesto io Segretario, ho ricevuto quest'atto da me pubblicato mediante lettura fatta alle parti che, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Quest'atto, scritto su n__ (_____) facciate, bollate da € 11,00= ogni quattro, viene firmato come segue:

IL CAPO SETTORE TERRITORIO

L'ACQUIRENTE

IL SEGRETARIO GENERALE