

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. Cooperativa Edilizia "BUCOLICHE srl"

Responsabile del procedimento Sig.ra M.Teresa Cascarano

Iscritta al n.159 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 23 novembre 2005

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 01 dicembre 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;

Viste le note pervenute al Comune, 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 i soci assegnatari della Cooperativa Edilizia, a proprietà indivisa, "BUCOLICA s.r.l." hanno manifestato la volontà di aderire alla "trasformazione" del diritto di superficie

in piena proprietà, all'epoca concesso alla citata Cooperativa Edilizia sul suolo compreso nel 1° Piano di Zona, lotto n.14 di Ponente, distinto in catasto al fg.54, particelle 63 e 67;

Dato atto che, giusta quietanze di pagamento nn.3358 e 2761 rispettivamente del 20.10.2004 e 21.09.2005, rilasciate dalla Tesoreria Comunale (Banca Antonveneta di Molfetta), la Cooperativa Edilizia in parola sull'intero importo di € 46.745,04, ha versato € 22.000,00 a cui vanno aggiunti € 4.805,50 versati a titolo personale dal suo Presidente, Sig. Tridente Marco Ignazio, con un residuo di € 19.939,54 ancora da corrispondere al Comune;

Dato atto, altresì, che, giusta quietanza n.2113 del 28.07.2004, rilasciata dalla Tesoreria Comunale (Banca Antonveneta di Molfetta), avendo il citato Sig. Tridente Marco Ignazio versato, in via anticipata, l'intero importo di € 4.805,50, 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 € 720,92 (differenza tra quanto versato € 4.805,50 e quanto dovuto € 4.084,58), somma quest'ultima che deve intendersi stralciata dal residuo importo che la Cooperativa deve ancora versare a saldo ammontante ad € 19.219,54;

Visto lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e la citata Cooperativa per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà del suolo costituente il lotto edificabile, all'epoca concesso alla Cooperativa Edilizia "BUCOLICA", giusta atto di convenzione n.150431 di rep. in data 18.07.1976, come rettificato con atto n.157239 di rep. in data 19.01.1980, entrambi a rogito di Notar D. Colella 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 e la Cooperativa Edilizia "BUCOLICA s.r.l.", per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul suolo costituente il lotto edificabile di mq.1.794, ricadente nel 1° Piano di Zona – lotto n.14 di Ponente, all'epoca concesso alla Cooperativa edilizia "Unione" giusta atto di convenzione n.150431 di rep. in data 18.07.1976, come rettificato con atto n.157239 di rep. in data 19.01.1980, entrambi a rogito di Notar D. Colella 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 "BUCOLICA s.r.l."
- 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) Dare atto, altresì, che, giusta quietanza n.2113 del 28.07.2004, rilasciata dalla Tesoreria Comunale (Banca Antonveneta di Molfetta), avendo il citato Sig. Tridente Marco Ignazio

versato, in via anticipata, l'intero importo di € 4.805,50, 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 € 720,92 (differenza tra quanto versato € 4.805,50 e quanto dovuto € 4.084,58).

- 5) Imputare la spesa di € 720,92 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 € 720,92, in favore del Sig.Tridente Marco Ignazio.
- 7) Designare responsabile del procedimento la Sig.ra Maria Teresa Cascarano.
- 8) Notificare la presente determinazione, unitamente all'allegato schema di convenzione, al Sig. Tridente Marco Ignazio, Presidente della Cooperativa Edilizia “Bucolica” 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. Vincenzo de Michele, V. Segretario Generale del Comune di Molfetta, sono comparsi i Sigg.:

- 1) 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) Tridente Marco Ignazio, nato a Molfetta il 13.03.1937, residente in Molfetta alla via Madonna dei Martiri n.123/P, codice fiscale TRDMCG37C13F284L, Presidente della Cooperativa Edilizia "BUCOLICA srl";

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.14 – Comprensorio di Ponente - del predetto Piano di Zona è stato assegnato in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia "Bucolica srl" un lotto di suolo per la realizzazione di una palazzina, giusta atto di convenzione n. 150431 di rep. in data 18.07.1976, come rettificato con atto n.157239 di rep. in data 19.01.1980, entrambi a rogito di Notar D. Colella da Molfetta;
- L'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. 1.794 ed è catastalmente individuata al fg.54, particelle 63 e 67;
- L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia n.35 del 28.04.1977 e successiva n. 238 del 3.06.1978;
- in particolare, il diritto di superficie è riferito al fabbricato sito in Molfetta alla via Madonna dei Martiri n.123/P, in catasto fg.54, p.lla 966, subalterni da 1 a 26, come da elenco immobili inserito nel N.C.E.U dell'Agenzia del Territorio di Bari (catasto), che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (all.1);
- 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, come modificata ed integrata con deliberazione C.C. n.21 del 18 maggio 2005 ha confermato, anche in vigenza della sopravvenuta legge n.448/98 le determinazioni assunte con la deliberazione n.107 del 11.7.96. Con le stesse deliberazioni 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. Tridente Marco Ignazio, Presidente della Cooperativa Edilizia “BUCOLICA srl” con nota del 22.10.2004 (p.g. n.47034) ha richiesto di poter acquistare la proprietà dell’area su cui sorge il diritto di superficie;
 - 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, alla Cooperativa Edilizia “BUCOLICA srl.”, che accetta la piena proprietà dell’area catastalmente individuata al fg.54, particelle 63 e 67, di cui è già titolare del diritto di superficie.

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito all’intero fabbricato, di cui fanno parte n.12 alloggi con relative pertinenze.

Il Sig.Tridente Marco Ignazio, in nome e per conto della Cooperativa Edilizia “BUCOLICA srl”, in virtù del presente atto, acquista esclusivamente la proprietà dell’area sottostante e circostante il fabbricato, essendo intento delle parti quello di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

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 € 46.745,04 (diconsi euro quarantaseimilasettecentoquarantacinque,04 centesimi), risultante dai conteggi predisposti dal Responsabile dello Sportello Unico, riportati nella tabella allegata alla deliberazione C.C. n.21/2005.

La Cooperativa Edilizia “BUCOLICA srl” ha già corrisposto, a titolo di acconto, la somma di € 22.000,00 a cui vanno aggiunti € 4.805,50 versati a titolo personale dal suo Presidente, Sig. Tridente Marco Ignazio, con un residuo di € 19.939,54 ancora da corrispondere al Comune; inoltre, giusta quietanza n.2113 del 28.07.2004, rilasciata dalla Tesoreria Comunale (Banca Antonveneta di Molfetta), avendo il citato Sig. Tridente Marco Ignazio versato, in via anticipata, l’intero importo di € 4.805,50, 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 € 720,92 (differenza tra quanto versato € 4.805,50 e quanto dovuto € 4.084,58). Ai fini della corresponsione del saldo, si farà riferimento alla tabella allegata al presente atto sotto la lettera “B”, contenente le modalità di versamento di ciascun assegnatario degli alloggi costruiti dalla Cooperativa “BUCOLICA srl”, dando atto che il Sig.Tridente Marco Ignazio ha già corrisposto l’intero importo di sua competenza, come sopra specificato.

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 la Cooperativa Edilizia "BUCOLICA srl" 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 alle citate convenzioni nn. 150431/76 e 157239, a rogito di Notar D. Colella da Molfetta 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 convenzione originaria ad oggi e pertanto perderanno efficacia dal 17 luglio 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 150431 di rep. in data 18.07.1976, come rettificata con atto n.157239 di rep. in data 19.01.1980, a rogito notaio Domenico Colella del 9.05.1976 n. 48804 di rep., relative 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 (all.3), 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 € ____ = ogni quattro, viene firmato come segue:

IL CAPO SETTORE TERRITORIO

L'ACQUIRENTE

IL SEGRETARIO GENERALE