

N. Generale

250



CITTA' DI MOLFETTA

Settore Territorio

(Copia) DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione tra il Comune di Molfetta e la Cooperativa "**Garden a.r.l.**" per la cessione, con diritto di proprietà, di aree comprese nel Comparto **4** del p.d.z. 167.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: dott. Mauro de Gennaro

ISCRITTA AL N **47** DEL REGISTRO DETERMINAZIONI DD.

Assunta in data **07 FEB. 2006**

Il Dirigente Settore Territorio
f.to (ing. Giuseppe Parisi)

PUBBLICAZIONE

Pubblicato all'albo Pretorio di Molfetta per 15 giorni
consecutivi.

Dal _____ al _____

Li', _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Per l'esecuzione:

Al

Al

IL DIRIGENTE

Premesso:

- 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 a 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. 51/98 aveva adottato un piano straordinario di edilizia economico popolare relativamente ai comparti 1,2,3,14,15,16 approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 84/98;
- 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 comparti, 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;

- a seguito di bando pubblico le aree destinate all'edilizia convenzionata e alle cooperative sono state assegnate le prime con appalto pubblico le seconde secondo apposita graduatoria divenuta definitiva con determina n.351 in data 06/09/2002 ;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 in data 31/10/2001 approvò lo schema di convenzione tipo da sottoscrivere con le Cooperative assegnatarie;
- con convenzione stipulata n.° in data registrata a Bari al n°. il Comune ha acquisito parte delle aree del sub comparto A del Comparto 4 in cui sono ubicate le palazzine di edilizia economica e popolare;
- con verbale sottoscritto in data **29/07/03** le Cooperative assegnatarie hanno provveduto a scegliere la palazzina nell'ambito della sistemazione urbanistica;
- il lotto n. 7 è stato assegnato alla Cooperativa **Garden a.r.l.**;
- la Cooperativa ha presentato il progetto in data **21/04/05** e che lo stesso è stato approvato dal Capo Settore Territorio in data **17/05/05**;
- il costo di acquisizione dell'area è pari ad euro **€ 145.424,38** con la riserva dell'eventuale maggiorazione del costo per euro **€ 15.099,9284** , salvo conguaglio, qualora il Comune dovesse corrispondere alla ditta espropriata l'IVA nella misura del 20%;
- la Cooperativa ha già versato euro **€ 138.134,48**.
- è stato calcolato il contributo provvisorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle parametriche regionali e che tali oneri sono soggetti a conguaglio a seguito della elaborazione dei progetti esecutivi;

Atteso che

- le Compagnie di Assicurazione hanno richiesto l'interpretazione dei rischi da garantirsi con la polizza a sottoscrivere, altrimenti non potrebbero stipularla.

Accertato che

- l'art. 11 della convenzione è da interpretarsi nel senso che viene garantito l'esatto adempimento nei tempi previsti dalla convenzione edilizia a costruzione dell'edificio. La progressiva regolare realizzazione dell'edificio può certificarsi da parte del direttore dei lavori e con controllo del Settore Territorio.

La polizza può essere frazionata come segue:

- 10% a seguito di pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione ;
- 60% della polizza da frazionare in parti uguali in base ai piani da eseguire compreso il piano interrato e il piano terra;

- 30% da svincolare dopo cinque anni dall'abitabilità al fine di garantire il rischio sanzioni di cui all'art. 12.

Visto lo schema di convenzione predisposto in conformità dello schema tipo già approvato dal C.C.;

Visto che con la citata deliberazione n° 46 in data 31/10/2001 il C.C. al punto 2 del dispositivo demanda al dirigente del Settore territorio il compito di approvare gli schemi di convenzione con le varie Cooperative assegnatarie;

Vista la legge 865/71

Accertata la competenza all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.E.L.L. n. 267/00;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il T.U.E.E.L.L. approvato con D.Lgs. 267/00.

Visti i progressivi adempimenti degli obblighi patrimoniali assunti si deve ritenere che gli stessi siano affievoliti da altra polizza fidejussoria che garantisce gli stessi obblighi che sono il pagamento rateale del 75% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle eventuali sanzioni ad esse collegate ai sensi della legge 47/85.

DETERMINA

- a) Approvare lo schema di convenzione da sottoscrivere con la Cooperativa **Garden a.r.l.** allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;
- b) Notificare la presente determinazione alla Cooperativa interessata;
- c) Invitare la Cooperativa a sottoscrivere la predetta convenzione presso notaio di fiducia essendo tutte le spese notarili a proprio carico entro dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento;
- d) Stabilire che la mancata sottoscrizione della convenzione entro il termine di cui sopra determinerà l'attivazione del procedimento finalizzato alla revoca dell'assegnazione;
- e) Stabilire che alla convenzione sia allegato il verbale di individuazione dei soci prenotatari degli alloggi;
- f) Stabilire che la polizza di cui all'art. 5 della qui allegata convenzione sia eliminata in caso di versamento, in un'unica soluzione, degli oneri di urbanizzazione all'atto della stipula;

- g) Stabilire, altresì, che in caso di completo versamento degli oneri di urbanizzazione all'atto della stipula, sia altresì ridotto l'importo della polizza di cui all'art. 11 nella misura del 10%; l'ammontare residuo della citata polizza sarà via via ridotto in relazione alla reale consistenza della costruzione del fabbricato:
- 60% da frazionare in parti uguali in base ai piani da eseguire compresi i piani interrati e piani terra;
 - 30% da svincolare dopo 5 (cinque) anni dall'abitabilità a garanzia delle sanzioni di cui all'art. 12;

Nell'ipotesi di frazionamento degli oneri di urbanizzazione, la polizza di cui all'art. 11 sarà frazionata come segue:

- 70% della polizza da frazionare in parti uguali in base ai piani da eseguire compreso il piano interrato e il piano terra;
 - 30% da svincolare dopo cinque anni dall'abitabilità al fine di garantire il rischio sanzioni di cui all'art. 12.
- h) incaricare l'Ufficio Ragioneria di predisporre la necessaria documentazione per il versamento del saldo del costo di acquisizione dell'area e degli oneri di urbanizzazione sul Cap. n. 1041 "Entrata per oneri di urbanizzazione delle zone C del P.R.G."
- i) Trasmettere il presente provvedimento al Sindaco, al Direttore Generale, all'Assessore all'Urbanistica, al Settore Economico-Finanziario, al Settore territorio.

CONVENZIONE

N.....di repertorio

n.....di raccolta

CONVENZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA PARTE DI COOPERATIVE CON ASSEGNAZIONE DELL'AREA CON DIRITTO DI PROPRIETA' (COOPERATIVA "Garden a.r.l.")

Repubblica Italiana

L'anno duemilatre, in Molfetta, in una sala della Casa Comunale, ove richiesto, avanti a me....., Notaio in Molfetta, con studio in, del Distretto Notarile di Trani, non assistito da testimoni cui i comparenti hanno rinunciato d'accordo tra loro e col mio consenso,

sono comparsi

il Sig/ra **Pasquale Altamura** nato/a a **Molfetta** il **18/03/1958** e domiciliato per la carica in **Molfetta** in **Via G. Marinelli 18** codice fiscale **LTM-PQL-58C18-F284Q** il quale interviene quale legale rappresentante della società cooperativa edilizia **Garden a.r.l.**, con sede in **MOLFETTA Via Salepico 88** codice fiscale **02498950720** , giusta deliberazione n. ____ del Consiglio d'Amministrazione del __/__/____ Bari _____, che si allega al presente atto in copia autentica sotto la lettera "A", da una parte;

e ing. Giuseppe Parisi, nato a Bari – S.Spirito il 04/10/1938, Capo Settore Territorio del Comune di Molfetta in prosieguo chiamato "COMUNE", all'uopo autorizzato ai sensi dell'art. dello Statuto Comunale nonché in esecuzione dell'atto dirigenziale n.° _____ in data __/__/____;

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono la sottoscrizione del presente atto:

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 PRG 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 a 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 perimetrare 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.51/98 aveva adottato un piano straordinario di edilizia economico popolare relativamente ai comparti 1,2,3,14,15,16 approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n.84/98;
 - 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 comparti, 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;
 - l'area oggetto della concessione in proprietà contrassegnata catastalmente dal foglio n° 26 particella/e n. **1403** della superficie di mq.**607** , confinante a Nord **fg. 26 p.lle 1404, 1209 e 1210**, a Sud **fg. 26 p.lla 1401**, ad EST **fg. 26 p.lla 1401** , ad OVEST **fg. 26 p.lla 1402**, area più precisamente individuata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B", sottoscritta dalle parti e da me Notaio, ha - nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare e del Programma di Attuazione - destinazione ad edilizia residenziale;
 - la detta area assegnata con diritto di proprietà è stata acquisita al patrimonio disponibile del Comune con atto di convenzione rogato in Molfetta dal notaio Olga Camata n in data registrata a Bari al n° ;
 - in particolare, sull'area suddetta dovrà essere realizzato un edificio secondo il progetto

presentato in data **21/04/05** e approvato dal Settore Territorio in data **17/05/05**;

- l'area è priva di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e che il Comune procederà in proprio all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo progetti in corso di predisposizione ;
- per la realizzazione del complesso unitario e organizzato, di cui al progetto allegato, il Sig. **Pasquale Altamura** quale legale rappresentante della società cooperativa **Garden a.r.l.** d'ora in avanti nominata nel presente atto come "cessionaria" intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri di seguito riportati dalle norme tecniche e di attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 31/10/2001 è stato approvato lo schema tipo di convenzione relativo agli interventi di edilizia economico popolare ;

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

ART. 1) - CESSIONE DELLA PROPRIETA'

Il Comune di Molfetta cede alla società cooperativa **Garden a.r.l.**, che in persona del legale rappresentante sig. **Pasquale Altamura** accetta il diritto di proprietà sull'area di metri quadrati **607** sita in agro suburbano di Molfetta , di cui alla premessa.

La proprietà è trasferita per costruire sull'area indicata, un edificio residenziale, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, il cui progetto è stato approvato come in premessa.

Viene presentato e si allega al presente contratto sotto la lettera "C" il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata ed il Comune cedente, come sopra rappresentato, dichiara espressamente che allo stato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Le aree cedute sono in parte, precisamente quelle che nel Piano Urbanistico sono destinate a strade private con esclusione delle aree destinate a parcheggio, gravate di servitù reciproca di transito pedonale e carrabile in favore della/e Cooperativa/e

ART. 2) - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La cessionaria società cooperativa edilizia **Garden a.r.l.**, come innanzi rappresentata, si impegna a pagare al Comune di Molfetta, secondo le modalità e i criteri di cui ai successivi articoli 4 e 5, la somma di **euro € 195.603,46** quale corrispettivo della cessione del diritto di proprietà pari al costo di acquisizione dell'area, di cui al precedente articolo, al corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie da realizzarsi da parte del Comune, determinato in via provvisoria secondo le tabelle parametriche regionali e soggette a conguaglio a seguito di

predisposizione **dei progetti esecutivi**.

Alla somma predetta dovrà aggiungersi ,per l'acquisizione delle aree, l'ulteriore somma di **euro € 15.099,9284** corrispondere alla quota IVA, salvo conguaglio, che il Comune dovrebbe corrispondere sul costo di acquisizione dell'area all'impresa proprietaria e che non è stata pagata in quanto contestata ed in subordine. La predetta somma sarà richiesta dagli uffici a titolo di deposito previa stipula del presente atto.

La somma come innanzi determinata sarà corrisposta secondo le modalità e i criteri fissati nel successivo art. 5.

La cessionaria medesima si impegna, inoltre, in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione - a sua cura e spese - della edificazione e della realizzazione degli allacciamenti alle reti di pubblici servizi.

Il tutto come segue:

- a) realizzazione di un edificio per **mq 919,27** di superficie complessiva (somma tra la superficie residenziale e il 60% della superficie non residenziale e la superficie a parcheggio), con la osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli 3 e 6;
- b) realizzazione di locali ad uso diverso dalle abitazioni aventi la superficie complessiva di **mq 186,75**.

ART. 3) - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Il diritto di proprietà, come sopra conferito, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, a secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazioni e relativi servizi;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza in favore della cessionaria e suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione .

I progetti dovranno essere realizzati utilizzando materiali specifici e devono tener conto dell'ambiente circostante ed dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica e al colore e conformemente a quanto previsto dalle convenzioni da sottoscrivere dal Comune con la parte privata: la Cooperativa si impegna a concordare e rispettare norme regolamentari per scegliere un sistema di arredo urbano che qualifichi e renda riconoscibili gli interventi di nuova edificazione attuando omogeneità e coordinamento soprattutto nei seguenti aspetti:

- a) piano per il verde pubblico sulle strade e sulle piazze di nuova edificazione;
- b) piano di coordinamento per il controllo degli aspetti di finitura cromatica ed estetica per gli interventi di nuova edificazione;
- c) realizzazione di controlli sulla qualità della posizione e sull'orientamento dei volumi di progetto rispetto alle condizioni climatiche ed orografiche del sito di intervento.

Nella realizzazione dell'edificio saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella presente convenzione..

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

ART. 4) - CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DI PROPRIETA'

Il corrispettivo della cessione della proprietà convenuto nella somma di **euro € 195.603,46** di cui all'Art. 2 - è così costituita:

- a) **euro € 145.424,38** quale costo di acquisizione delle aree da parte del Comune determinato in base ai criteri dell' Art.5 bis della legge359/92 e successive modificazioni ed integrazioni oltre le spese tecniche ed amministrative per acquisizione (rilievi , frazionamenti, spese notarili, spese di notifica decreti, spese di pubblicazione BURP);
- b) **euro € 23,50** per ogni metro quadrato di superficie complessiva, per complessive **euro € 24.618,13** quale corrispettivo provvisorio del costo delle urbanizzazioni primarie da realizzarsi a cura e spese del Comune;
- c) **euro € 24,40** per ogni metro quadrato di superficie complessiva, per complessive **euro € 25.560,95** quale corrispettivo provvisorio del costo delle urbanizzazioni secondarie da realizzarsi a cura e spese del Comune.

Al costo di acquisizione delle aree potrebbe aggiungersi la somma di **euro € 15.099,9284** per la corresponsione dell'IVA come precisato all'art. 2, salvo conguaglio.

La cessionaria dà atto che il costo provvisorio di tali opere di urbanizzazione è stato determinato dal Comune con deliberazione. n° 45 in data 31/10/2001 in base alle tabelle parametriche regionali approvate dal C.C.

ART. 5) - MODALITA' DI PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI

La cessionaria si impegna al pagamento del corrispettivo della cessione della proprietà e del corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte del Comune, secondo le seguenti modalità:

- a) quanto a **euro € 145.424,38** pari al costo di acquisizione dell'area (indennità di

espropriazione) è stata versata in contanti, prima del presente, per **euro € 109.000,00** giusta richiesta del Comune n. prot. **26895** in data **16-giu-03** e ricevute n° **n RIC.** in data **DataRic** e per **euro € 29.134,48** ricevuta n° **N.Ric.** in data **DataRic.** ,e saldo per **€ 7.289,90;**

- b) quanto a **euro € 12.544,77** (pari al 25% della somma del contributo provvisorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) alla data del ritiro della concessione edilizia;
- c) quanto al **euro € 37.634,31** (pari al 75% della somma dei contributi per urbanizzazioni primarie e secondarie) in tre rate semestrali costanti, senza interessi, la prima da pagarsi entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia.

A garanzia del puntuale adempimento dei versamenti sub. b) e sub. c) e dell'eventuale conguaglio per le opere di urbanizzazione viene rilasciata in favore del Comune una fideiussione bancaria o polizza assicurativa di **euro € 100.358,16** rilasciata dalla compagnia di assicurazioni _____ in data __/__/____ pari al doppio dell'importo dovuto al fine di garantire anche la corresponsione delle sanzioni amministrative derivanti dal ritardato pagamento degli oneri così come previsto dalla legge 47/85.

Il Comune consente di sostituire tale polizza o fideiussione di importo inferiore non appena si sarà provveduto al pagamento di ciascuno dei ratei previsti.

ART. 6) - MODALITA', PRESCRIZIONI, CARATTERISTICHE E TERMINI DELLA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI.

Nel progetto è previsto l'esatto numero di unità abitative e di vani catastali costruibili e l'entità dei volumi utilizzabili ai fini abitativi.

Il progetto è stato redatto sulla base delle norme del Piano di Straordinario di Edilizia Economica e Popolare ex art. 51 legge 865/71 nel rispetto del Regolamento Edilizio del Comune, nonché delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.. Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianto ascensore dal livello stradale del tipo totalmente automatico con porta di accesso delle dimensioni minime di cm 90 apertura.

Gli alloggi dovranno rispondere alle caratteristiche di cui al disciplinare che si allega al presente atto sotto la lettera "D", firmato dalle parti e da me Notaio, e costituisce parte integrante del presente atto.

I lavori di costruzione dell'edificio dovranno essere iniziati entro un anno (legge n. 10/77) dal rilascio della relativa concessione edilizia.

Il permesso di costruire dovrà essere ritirato entro centoottanta giorni dalla sottoscrizione della

presente convenzione trascorso detto termine la Cooperativa sarà assoggettata ad una sanzione pari al 30% del contributo oneri di urbanizzazione di cui alle lettere b) e c) dell'art. 4 precedente. Trascorso un anno dalla sottoscrizione della convenzione, senza che sia stata ritirata la concessione edilizia, l'area assegnata ritornerà nella piena disponibilità del Comune, che provvederà con atto unilaterale a regolarizzarne la posizione proprietaria e fiscale.

Il Comune incamererà le somme eventualmente già corrisposte.

I lavori proseguiranno per fasi di sviluppo secondo i tempi e le modalità fissati nel programma esecutivo e dovranno essere ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Il Comune, in base a motivata richiesta della cessionaria, potrà accordare proroghe dei termini suddetti solo in caso di eventi eccezionali e imprevedibili.

L'edificio è soggetto a verifiche di rispondenza, in corso d'opera e definitiva, rispetto al progetto approvato e alle caratteristiche costruttive e tipologiche fissate nella presente convenzione, verifiche da eseguirsi a cura del Comune.

Le operazioni di verifica definitiva dovranno essere iniziate e concluse entro sessanta giorni dalla raccomandata della cessionaria attestante l'ultimazione dei lavori, e il certificato relativo dovrà essere emesso entro i trenta giorni successivi dall'inizio delle operazioni medesime, trascorsi i quali la verifica si darà come effettuata, salvo richiesta motivata di termini sospensivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale da notificare alla cessionaria.

ART. 7) - TRASFERIMENTO DELLE AREE CEDUTE

E' fatto divieto alla cessionaria di cedere l'area da edificare..

E' fatto altresì divieto di disporre ed usare delle aree - anche in modo provvisorio - per scopi diversi da quelli per i quali sono state cedute.

Il Comune dichiara di rinunciare espressamente alla iscrizione della ipoteca legale sul bene ceduto, nonché sul relativo fabbricato costruito sui suoli stessi.

ART. 8) - REQUISITI UTENTI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi possono e debbono essere utilizzati, secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'assegnazione abbia i requisiti di cui alla deliberazione di C.C. n 108/02.

ART. 9) - CRITERI, MODALITA' E PREZZI PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI.

Gli alloggi oggetto della presente convenzione non possono essere alienati ad alcun titolo, nè su di essi possono costituirsi diritti reali di godimento per un periodo di cinque anni successivi alla data del rilascio del certificato di abitabilità, salvo consenso del Comune per gravi e comprovati

motivi e sempre nel rispetto delle condizioni e modalità di cui alla presente convenzione ed in particolare al precedente art. 8 con prelazione dei soci riservisti.

In tal caso il prezzo di cessione dell'alloggio sarà pari al prezzo di assegnazione, risultante da atto pubblico, adeguato in base agli indici ISTAT sulla variazione del prezzo delle costruzioni residenziali.

Per ulteriori cinque anni gli alloggi potranno essere destinati a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.8 della presente convenzione.

In forza del trasferimento degli alloggi agli aventi diritto, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del cedente, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione di quelli relativi agli articoli 3,4,5,6,7, e 12 per i quali resta titolare la cessionaria.

Negli atti di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'assegnatario dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e s'impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto della presente convenzione.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 codice civile. Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole, sarà inviata dal venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro tre mesi da ogni trasferimento o gruppi di trasferimenti.

ART. 10) - CRITERI, MODALITA' E CANONI PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

La locazione degli alloggi è consentita, nel rispetto delle condizioni e modalità di cui alla presente convenzione e in particolare al precedente art. 8.

Per gli alloggi assegnati in locazione, i contratti relativi saranno stipulati ex art. 2 comma 3 legge 09/12/1998 n. 431 i cui contenuti devono essere stabiliti in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente più rappresentative.

Copia autentica di ciascun contratto sarà inviata dal locatore al Comune, per lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di stipula del contratto o gruppo di contratti.

(Per quanto non previsto nella presente convenzione e in particolare nel presente articolo, la locazione è regolata dalla legge.vigente al momento della stipula del contratto di locazione).

ART. 11) - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DALLA CESSIONARIA

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dalla cessionaria con la

presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, viene rilasciata a favore del Comune una polizza fideiussoria per l'importo di **euro € 101.797,07** già innanzi richiamata, pari al 70% dell'importo globale determinato dal corrispettivo della cessione. La fideiussione di cui sopra verrà via via ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi patrimoniali assunti e alla progressiva realizzazione dell'edificio e dei versamenti effettuati, tenendo peraltro conto, per la parte delle prestazioni ancora da eseguire, dal loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT, previa certificazione dell'avvenuto pagamento del rateo corrispondente rilasciata dall'Ufficio di Ragioneria. La cessionaria inoltre si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fideiussione 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) a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o di sanzioni. (La detta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare costituita in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione sopra previsti).

Entro tre mesi dalla scadenza dei termini stabiliti per la verifica di rispondenza e per i collaudi dell'edificio, purché adempiuti gli altri obblighi di convenzione relativi al pagamento dei corrispettivi, giusta quanto previsto nella presente convenzione, verrà svincolata dal fidejussione. Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune, ai sensi del successivo art. 12.

ART. 12) - SANZIONI

Le violazioni agli obblighi di cui alla presente convenzione comporta a carico del responsabile l'applicazione delle seguenti sanzioni, salva ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

1) sanzioni pecuniarie:

- a) penale di importo pari al 50% del valore dell'edificio, dell'alloggio nei casi di violazione dell'obbligo del mantenimento della destinazione di cui al precedente art. 3, sesto comma;

E' facoltà del Comune avvalersi della fidejussione di cui al precedente art. 11.

2) risoluzione della convenzione:

E' in facoltà del Comune ritenere risolta di diritto la presente convenzione, nei confronti di chi si

sia reso responsabile di uno 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. 3 ultimo punto;
- b) quando si siano violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli 7, 8, 9 e 10 e non sia stato provveduto a ripristinare la situazione in conformità ai patti, nonostante invito del Comune, e trascorsi sessanta giorni dall'invito stesso.

E' sempre salva comunque l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo.

La risoluzione, che vale comunque solo nei confronti del responsabile, salvi i diritti dei precedenti proprietari e conduttori, produce gli effetti del successivo art. 13.

ART. 13) - FORO COMPETENTE

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

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della comparente società cooperativa edilizia **Garden a.r.l.**

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

Del che richiesto ho io Notaio redatto quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine _____ e quanto della presente si potrà contenere di questi **10** fogli di carta firmati dalle parti e da me Notaio. E di questo stesso atto ho io Notaio dato chiara lettura alle parti che da me interrogate l'approvano e lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà.

ART. 14) - NORMA DI GARANZIA FINALE

Per quanto non previsto nella presente convenzione si farà riferimento alla legislazione statale e regionale sull'edilizia economico – popolare.