

N.11178 del Repertorio - N.8424 della Raccolta
CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Convenzione, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380 del 06/06/01, fra il Comune di Portopalo di Capo Passero e la Ditta/Impresa, , per la costruzione di un programma costruttivo di n. 52 (cinquantadue) alloggi di edilizia residenziale - convenzionata da realizzare nel territorio del Comune rappresentato.

L'anno duemilatredici il giorno venti del mese di dicembre
(20/12/2013)

In Noto, nel mio recapito, Corso Vittorio Emanuele n.151.

Avanti a me Dott. **GIAMBATTISTA COLTRARO, Notaio in Augusta**, con studio in via Principe Umberto n.112, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Siracusa

SONO COMParsi

1) Il Sig. ,
il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile dell'Area Tecnica ed in rappresentanza del Comune di Portopalo di Capo Passero, C.F. 00196880892, domiciliato, per la carica, presso la Casa comunale, autorizzato alla stipula del presente atto giusto Decreto di nomina e conferimento dei poteri in capo al costituito funzionario n. 18 del 27 dicembre 2010, che previa lettura si allega al presente sotto la lettera "A", di seguito indicato come "Comune";

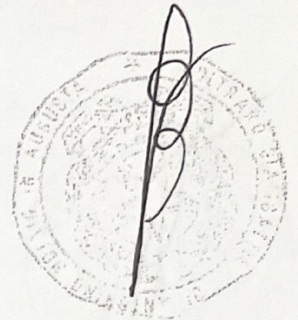
2) II Sig. ,
, e residente in , codice fiscale il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di procuratore della società , con sede in

n.44, ove domicilia per la carica, capitale sociale 63.240,00 (sessantatremiladuecentoquaranta virgola zero zero), iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di palermo con il numero di iscrizione e codice fiscale ed al n. , giusta procura del 3/12/2013, autenticata nella firma dal notaio Roberto Romoli di Firenze, al n.32679 di raccolta e n.17173 di Raccolta, registrata a Firenze in data 3/12/2013 al n.19799, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Io notaio sono certo dell'identità personale e qualifica dei comparenti i quali convengono e stipulano quanto segue

Premesso che

- la predetta Ditta/Impresa risulta proprietaria del terreno sito nel Comune di Portopalo di Capo Passero, dell'estensione complessiva di metri quadrati 43.767 (quarantatremilasettecentosessantasette) circa, confinante con proprietà di terzi da più lati; censito nel catasto terreni del comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 42, particelle:



147, VIGNETO 4, estesa are 50 e centiare 99, con redditi dominicale di euro 26,33 ed agrario di euro 15,80;
348, VIGNETO 4, estesa are 56, con redditi dominicale di euro 28,92 ed agrario di euro 17,35;
1094, SEMINATIVO 5, estesa ettari 1, are 12 e centiare 44, con redditi dominicale di euro 17,42 ed agrario di euro 5,81;
1120, PASCOLO 3, estesa are 17 e centiare 94, con redditi dominicale di euro 1,02 ed agrario di euro 0,37;
1096, SEMINATIVO 5, estesa are 49 e centiare 94, con redditi dominicale di euro 7,73 ed agrario di euro 2,58;
1090, SEMINATIVO 5, estesa ettari 1, are 50 e centiare 41, con redditi dominicale di euro 23,30 ed agrario di euro 7,77;
pervenuto in forza di verbale di trasformazione di società dell'11/11/1998, notaio Antonino D'Agostino, trascritto il 16/04/2010 ai n.ri 9433/6239 e successiva rettifica trascritta in data 25/10/2010 ai n.ri 23229/16065, e che la stessa area risultava compresa nell'ambito delle previsioni di Zto E del vigente strumento urbanistico generale del Comune, approvato con il Decreto dell'Assessore Reg.le al Territorio e Ambiente n. 329 del 17 novembre 2013;
- la stessa Ditta/Impresa, nell'intento di realizzare n.52 alloggi per edilizia abitativa convenzionata senza l'assistenza di forme di finanziamento pubblico e/o agevolato, con lettera del 20 aprile 2012 registrata al protocollo n. 3505, ha sottoposto al Comune la documentazione relativa ad un "programma costruttivo" da localizzare sulle aree di cui sopra previa modifica allo strumento urbanistico vigente secondo le procedure previste dall'art. 25 della L.R. 22196 in combinato disposto con l'art. 15 della L.R. 25/97;
- al fine di comprovare la disponibilità concreta ed attuale dei mezzi finanziari per pervenire alla realizzazione dell'intervento edilizio la Ditta/Impresa ha sottoscritto apposito atto notorio, dichiarando la disponibilità finanziaria;
- l'intervento proposto è stato sottoposto all'esame degli Uffici competenti ottenendo i seguenti pareri favorevoli:
Ufficio del Genio Civile di Siracusa - parere espresso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 74/64, con nota prot. N. 364446 del 15 ottobre 2012, con prescrizioni e condizioni;
Parere ASP n. 8 di Siracusa, sub-distretto di Pachino n. 29 del 4 gennaio 2013 - espresso con prescrizioni e condizioni;
- in dipendenza della rispondenza alle condizioni indicate dal citato art. 25 della L.R.22/96 rilevate nel corso dell'istruttoria degli Uffici comunali, il programma costruttivo presentato dalla Ditta/Impresa è stato approvato con delibera consiliare n. 10 del 14 marzo 2013 e successiva delibera consiliare n. 28 del 29 luglio 2013, trasmesso all'Assessorato Reg.le Territorio ed Ambiente con foglio prot. N. 4938 del 7 giugno 2013 per gli adempimenti previsti dalla medesima norma;

- con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n. 329 del 12 novembre 2013, il programma costruttivo di cui alla sopracitata deliberazione consiliare è stato approvato, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22/96, destinando, conseguentemente, a tale finalità le aree di proprietà della Ditta/Imprese sopra individuate;

- la Ditta/Impresa concessionaria si impegna a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria conformemente al progetto presentato ed approvato con il predetto D.D.G. n. 329 del 12 novembre 2013;

- il concessionario presta a garanzia degli obblighi assunti al punto precedente fidejussione dell'importo di euro 513.500,00 (cinquecentotredicimilacinquecento virgola zero zero) mediante produzione di lettera del 9/12/2013 LOMBARD MERCHANT BANK SPA PV 90/13/12/0015;

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

Art. 1 - Oggetto della convenzione

La Ditta/Impresa _____ concessionaria si impegna con la presente convenzione a realizzare gli interventi di edilizia abitativa di cui al programma costruttivo approvato con il DDG n.329 del 12 novembre 2013 relativo alla costruzione di n.52 alloggi per mq.4.930,90 di superficie utile di residenza, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli;

Art. 2 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. Gli alloggi da realizzare in attuazione della presente convenzione posseggono le seguenti caratteristiche, determinate in conformità a quelle riportate nell'allegato «A» della presente convenzione:

a) Caratteristiche di ciascun tipo di alloggio nella quantità di n. 26 di tipo "A" e n. 26 di tipo "B":

ALLOGGIO TIPO A, SUP. UTILE AB.LE MQ 94,97, NUMERO VANI UTILI 5, SERVIZI IGIENICI 2;

ALLOGGIO TIPO B, SUP. UTILE AB.LE MQ 94,68, NUMERO VANI UTILI 5, SERVIZI IGIENICI 2;

b) Sup. utile abitabile totale mq. 4.930,90;

c) Sup. nette non residenziali mq. 2.075,89;

di cui:

per logge e balconi mq. 442,00;

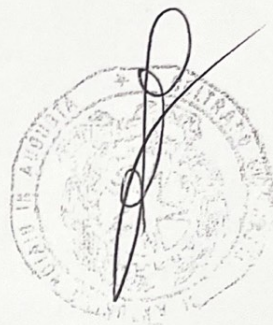
per cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, ecc mq. 304,20;

per autorimesse singole o collettive mq. 1.191,37;

per androni d'ingresso e porticati liberi mq. 138,32;

d) caratteristiche di finitura:

1) Saranno impiegati i materiali comunemente in uso nelle case di civile abitazione non di lusso, tenendo conto del contenuto delle disposizioni sul risparmio energetico (ulteriori notizie



sono desumibili dalla Relazione tecnica allegata al progetto del programma costruttivo approvato con D.D.G. 329 del 12.11.2013)

A1) Alternativamente - Le caratteristiche degli alloggi da realizzare dovranno essere conformi a quelle prescritte dalla L. 5/8/78, n. 457 e s.m.i., ed, in particolare, la superficie utile abitabile (S.U.) massima, così come definita dal titolo 4° dell'art. 6 del Decreto del Ministero LL.PP. del 518/94, non dovrà essere superiore a mq. 95; mentre, la superficie non residenziale (S.N.R.) e la superficie a parcheggio (S.P.) non dovranno superare il 45% della Superficie utile abitabile complessiva;

2. Su richiesta obbligatoria dell'interessato verrà effettuata da funzionari dell'U.T.C. la verifica di corrispondenza alle precedenti prescrizioni alle seguenti fasi:

- a) allo stacco delle strutture in elevato;
- b) al solaio di copertura;
- c) a fabbricato ultimato.

3. Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione dovranno essere assunti entro 20 giorni dalla richiesta di verifica; in caso contrario la verifica si intenderà effettuata.

4. Le operazioni di verifica al fine del rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere iniziate entro 30 giorni dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori e il relativo certificato dovrà essere emesso entro 60 giorni dall'ultimazione delle operazioni medesime salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altro organismi pubblici.

Art. 3 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate nell'atto di concessione mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei componenti degli uffici tecnici comunali.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura e spese del concessionario.

Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato dopo 6 mesi dalla raccomandata del Concessionario attestante l'ultimazione dei lavori.

Il certificato di collaudo sarà rilasciato entro i successivi 60 gg. e comunque non oltre 8 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'ufficio tecnico comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

All'emissione del certificato di collaudo le opere e i

manufatti di cui al precedente articolo passeranno in proprietà del Comune nei modi e nelle forme di legge. Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione.

Art. 4 - Determinazione dei prezzi di prima cessione degli alloggi

La ditta concessionaria si impegna ad applicare i prezzi di prima cessione degli alloggi in conformità al presente articolo.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi previsti dal programma costruttivo in premessa individuato e pari ad € 1.391,00/mq di superficie utile complessiva, pari alla superficie utile degli alloggi aumentata fino ad un massimo del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori e misurata in analogia a quella residenziale.

Tale prezzo determinato in conformità al D.A. 682 del 07/03/2013 Assessorato Regionale Infrastrutture è ricavato in base a:

a) Valore dell'area edificatoria nella misura di euro 117,60/mq, definito in base alla tabella di cui all'allegato " C ", e cioè in ragione del 14% del costo base, comprensivo degli oneri aggiuntivi;

b) Costo delle opere di urbanizzazione determinato sulla base dei prezzi unitari di cui al computo metrico approvato con delibera del C.C, n. 10 del 14 marzo 2013 pari al costo totale di € 1.017.000,00 (vedi punto a3 dei visti);

c) Costo di costruzione (CBN) per l'importo di € 996,00 (novecentonovantasei virgola zero zero) determinato sulla base del costo unitario;

d) costo per spese generali documentabili, comprese quelle per la progettazione e per studi geotecnici e geologici, di pre-ammortamento e finanziamento, nella misura di € 258,96/mq. pari al 26% del costo di costruzione di cui al precedente punto.

Art. 5 - Revisione dei prezzo di prima cessione degli alloggi
Qualora i negozi di compravendita avvengano nel corso del periodo di validità della presente convenzione, di cui al successivo art. 8, il prezzo di cessione degli alloggi stipulato nelle convenzioni è determinato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione ed applicando - una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione:

-da 0 (data del certificato di abitabilità) fino al 5° anno: 0%;

-dal 6° al 25° anno; 1 % annuo.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria affrontate nel decennio precedente. In difetto

di accordo tra le parti interessate alla compravendita il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo, scelto d'intesa tra le parti stesse.

In difetto di accordo il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, composto da un tecnico del Comune, da un tecnico del concessionario e da un terzo nominato di intesa tra i primi due.

Art. 6 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato dal comune nella misura del 5% del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, quale stabilito ai sensi del precedente art. 4, o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del superiore art. 4.

Il canone annuo di locazione, che sarà revisionato secondo scadenze triennali con decorrenza dalla data di scadenza del primo biennio della stipula della presente convenzione si aggiornerà applicando la presente formula:

$$Cr = C1 / (11/12)$$

Ove:

Cr = canone revisionato;

C1: canone iniziale di cui al comma 1;

11: indice ISTAT dei costi di costruzione noto alla data del contratto di locazione;

12: indice ISTAT dei costi di costruzione noto alla data della revisione.

Il canone di locazione determinato dal Comune non deve comunque essere superiore a quello derivante dall'applicazione degli articoli da 12 a 21 della legge 27/07/1978, n. 392. La stipulazione del contratto di locazione degli alloggi è consentita solo a certificato di abitabilità rilasciato.

Le norme di cui al presente articolo vigono per tutta la durata della presente convenzione.

Art. 7 - Destinatari degli impegni

Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano oltre al concessionario anche i successori ed aventi causa nella proprietà a qualsiasi sia delle aree, anche parziali, che dei fabbricati oggetto del presente programma costruttivo, e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari.

I patti che stabiliscono i prezzi o canoni di locazione superiori a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Art. 8 - Durata della convenzione

La presente convenzione, stipulata ai sensi degli artt. 7 e 8

della L. 28/01/77, n. 10, come modificati dagli artt. 17 e 18 del DPR 380/01, e dell'art. 40 della L.R. 28/12/78, n. 71 ed i contenuti espressi negli articoli che essa prevede, hanno una durata di validità 25 anni, dopodiché i beni realizzati saranno interamente disponibili per il concessionario o per gli aventi titolo.

Art. 9 - Sanzioni a carico del Concessionario inadempiente

A seguito di accertamento eseguito dal Comune, anche su segnalazione di parte, in ordine all'applicazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione ed il canone di locazione degli alloggi, nel caso di accertata violazione il Concessionario é tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28/01/1977, n. 10, con gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dei patti convenzionali:

Contro l'accertamento effettuato dal comune il Concessionario può chiedere che si pronunci in collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, formato da un tecnico del Comune, da un tecnico del concessionario e da un terzo nominato d'intesa tra i primi due. Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della L. 17/08/1942, n. 1150 nonché dagli artt. 15 e 17 della L. 28/01/77, n. 10.

La presente convenzione viene trascritta integralmente nei registri immobiliari.

Tutte le spese relative, ed altre conseguenti ed eventuali, anche in riferimento agli oneri tributari, sono a completo carico del Concessionario.

I comparenti dichiarano che:

- gli elaborati progettuali, sono allegati alla delibera di CC n. 10 del 14/03/2012 di seguito indicati, a firma dell' Arch. Carmelo Ricciardo e Arch. Lorella Lazzaro;

Per i restanti elaborati nonché per ogni altro documento riferito alla sopracitata convenzione le parti fanno riferimento a quanto agli atti del comune.

Richiesto io notaio ricevo quest'atto da me letto, **con gli allegati**, ai comparenti i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio, su quattordici pagine e quanto fin qui di questa quindicesima di quattro fogli.

Sottoscritto alle ore diciotto e trenta minuti

F.to

Coltraro Giambattista notaio

Copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge

Augusta li 3/2/14

