

N. REP. 63

DEL 15-12-2005

CONVENZIONE URBANISTICA

Tra il Comune di Augusta e l'Impresa di costruzioni

per l'assegnazione delle aree di impianto, ai sensi dell'art. 35 della legge

220/10/1971 n. 865, per l'attuazione del programma relativo alla

costruzione di n. 40 alloggi, inseriti nel programma decennale della

casa, ai sensi della legge 457/1978.

Augusta

20/12/2005

2010 I^a

PUBBLI

ESATTA 172,13

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno quindici del mese di Dicembre in Augusta e

precisamente presso il Palazzo Municipale, sito in Piazza D'Astorga n.10,

avanti a Segretario Generale del Comune di

Augusta, ivi domiciliato per la carica e legittimato a rogare i contratti

nell'interesse dell'Amministrazione medesima ai sensi dell'art. 97 del T.U.

delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali sono comparsi:

Da una parte il

Dirigente del Settore Finanziario del Comune di Augusta (C.F.

81002050896), domiciliato per la carica nel Palazzo Comunale che

rappresenta giusta determina sindacale n.1380 del 15/12/2005.

Dall'altra parte il Signor .

ivi residente in Via che interviene nella sua qualità di

procuratore dell'Impresa di Costruzione con sede in

Augusta, giusta procura ai rogiti del Notaio

del 19/01/2005, rep.61.901, reg. il 27/01/2005 al n.167, (All.A)

concessionaria, P.I. in prosieguo più brevemente denominata

" Impresa "



Detti comparenti, della cui identità io Segretario sono certo, i quali avendo i requisiti di legge, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza di testi per questo atto.

Premesso che l'Impresa di Costruzioni _____ con sede in Augusta, all'indirizzo suddetto, utilmente inserita nella graduatoria dei soggetti del programma di edilizia convenzionata - agevolata per il completamento del piano decennale della casa di cui alla legge 457/1978, integrata dai fondi regionali di cui alle leggi reg.22/85 e n.57/85, approvata con D.A. 08/08/2001 N.1446 - 5701 per l'attuazione di un programma costruttivo di n.40 alloggi;

- con deliberazione n.2 del 15 settembre 2004, ai sensi dell'art.25 della legge regionale n.22/96, il commissario approvava il piano costruttivo per la realizzazione di 40 alloggi di edilizia convenzionata - agevolata, con la seguente prescrizione: che sia assicurata una dotazione di parcheggi privati in misura non inferiore di 1 mq. ogni 10 mc di volumetria da realizzare.

- con D.A. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 20 Gennaio 2005 è stato approvato il programma costruttivo dell'Impresa

_____, che al presente atto si allega sotto la lettera "B", per la realizzazione di n 40 alloggi di edilizia convenzionata agevolata in contrada Pietre Rosse, con i seguenti allegati:

- 1) parere n.4 del 17 gennaio 2005 del servizio 5/DRU;
- 2) relazione tecnico- illustrativa e norme tecniche di attuazione;
- 3) tav. 1 - inquadramento urbanistico in scala 1:10.000, inquadramento catastale in scala 1:2.000 e planimetria generale intervento in scala 1:2.000;
- 4) tav. 2 - planimetria generale del lotto, in scale 1:500 e 1:1.000 e sezioni

tipo; _____

5) tav. 3 – opere di urbanizzazione in scala 1:500; _____

6) tav. 4 – opere di urbanizzazione in scale varie; _____

7) schema di convenzione; _____

8) relazione geologica; _____

- che nel medesimo D.A. dell'Assessorato Regionale T.A. del 20 gennaio 2005

viene indicato che : per gli effetti dell'art.4 , ultimo comma, della legge

regionale n.86/81 le aree interessate dal programma costruttivo approvato,

qualora non già acquistate, potranno essere espropriate ed utilizzate entro il

termine di due anni ; _____

Tutto ciò premesso , considerato e descritto e ritenuto parte integrante e

sostanziale della presente convenzione tra il " Comune " e l' Impresa _____

_____ si conviene quanto appresso. _____

ART. 1- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente

convenzione; _____

ART .2 - Il Comune di Augusta , in esecuzione degli atti predetti, per la

realizzazione del programma costruttivo di n. 40 alloggi, ammesso ai

contributi di cui alla legge 457/1978, come risulta dalla comunicazione di cui

alla nota dell'Assessore Reg. dei LL.PP. n.5701 del 24/10/2001 ,assegna alla

impresa di costruzioni _____ , che accetta con la titolarità

infra indicata, le aree risultanti dalla planimetria per come individuate nella

TAV 2 del piano costruttivo. _____

L'area ha una superficie complessiva pari a mq 14261 e interessa le particelle

20,292,289,294 e porzione delle particelle 462 e 291 del foglio mappa 35, così

distinta: _____

a) area di pertinenza dei n.40 alloggi , estesa per mq. 10.288, riportata in catasto alla partita al foglio n.35, particelle n.20 per mq. 8.714, n.292 estesa per mq 1.314, n.289 estesa per mq.260 , con diritto di proprietà ;

b) area da destinare a servizi, estesa mq. 4.033, da espropriarsi in nome e per conto del Comune, cui vanno restituite in uno con le relative opere di urbanizzazione e prima del certificato di abitabilità degli alloggi , distinta in catasto alla partita al foglio n.35, particella n.292 area estesa mq.1.934, n. 294 estesa per mq.90, n.291 estesa per mq.1600, n.462 estesa per mq 409;

Le aree di cui alla lettera " a-b" predetta di mq.14 .261 sono soggette a procedura espropriativa dal concessionario, su delega del Comune , ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della legge reg.21/1973 e dell'art 8 della legge reg.86/1981.

Con la stipula del presente atto il Comune delega all'Impresa di costruzione ogni competenza e adempimento per la espropriazione delle aree assegnate.

La destinazione urbanistica delle aree in oggetto risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Augusta in data 12/10/2005, che al presente atto si allega sotto la lettera " C ".

ART.3 - Il costo d'acquisizione delle aree è determinato ai sensi e per gli effetti del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 (in Gazz. Uff. 16 agosto 2001 n.189 S.O. 211/ L) come modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 302 integrato da rettifiche pubblicate in G.U. 28 Luglio 2003 n.173 e in G.U. 4 Ottobre 2003 n.231 " Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazioni per

pubblica utilità " Art.37 comma 1 - determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile. _____

L'indennità provvisoria di esproprio della superficie di mq. 14261 si determina in €. 162.848,93; l'ammontare definitivo di tale indennità sarà quella derivante dall'effettivo prezzo che l'impresa avrà corrisposto all'espropriante per sentenza passata in giudicato o per bonario componimento tra le parti. _____

Il corrispettivo relativo al contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a norma dell'art.5 della legge 10/1977, è stato stabilito dall'ufficio con nota n 4449 Urb. del 3/11/2005 in €. 335.040,00. _____

Il costo di urbanizzazione delle suddette aree sarà pari al costo di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie ed al costo per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie. _____

Le progettazioni relative alle urbanizzazioni primarie dovranno essere prodotte dalla impresa di costruzione _____ unitamente ai progetti per le opere residenziali e saranno approvati dagli organi competenti contestualmente, con il rilascio di un'unica concessione edilizia. _____

Le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate e trasferite al Comune con la proprietà delle aree di sedime prima del rilascio della certificazione di abitabilità per gli edifici residenziali. _____

A titolo di garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione l'impresa di Costruzioni _____ dovrà prestare apposita fidejussione bancaria o assicurativa, determinata dall'ufficio Tecnico comunale all'atto della presentazione delle relative progettazioni, tenendo conto delle opere da realizzare, e corrisposta al momento del rilascio della concessione edilizia. Tale polizza, avente durata di anni uno e rinnovabile automaticamente, sarà

svincolata su nulla osta della Amministrazione a compimento dell'intero iter

fino alla dichiarazione di agibilità degli alloggi. =====

ART.4 - Acquisite le aree, l'impresa si impegna (conformemente all'art.7 -

Convenzioni N.T.A. " Calandra ") ad eseguire il piano costruttivo in

conformità agli elaborati del progetto approvato e della convenzione , nonché

a cedere le aree destinate a strade pubbliche , spazi verdi, attrezzature

pubbliche , secondo le modalità previste all'art.3.=====

ART.5 - L'impresa di Costruzioni _____ s'impegna a

realizzare sulle aree assegnate con diritto di proprietà gli edifici aventi le

caratteristiche costruttive, tipologiche, di fornitura risultanti dalla relazione

tecnica - economica, agevolata e convenzionata e , comunque

sommariamente in appresso specificate come segue; =====

A) Caratteristiche di ciascun tipo di alloggio . =====

-Alloggi complessivi n.40: =====

Superficie utile abitabile max di mq. 95: effettiva mq 3800 per n.40 alloggi;

-Numeri vani utili n.4 x 40 = 160 =====

B) Superficie utile abitabile da programma totale: mq. 3793,60 =====

C) Superficie netta non residenziale : mq.32,98 per alloggio pari a complessivi

mq.1319,15; =====

D)Superficie complessiva S.C. (S.U. + 60% S.n.R.) mq. 114.79 x 40 = mq.

4591,60 ;=====

E) Caratteristiche di finitura :=====

1) pavimenti alloggi e servizi in piastrelle di ceramica 30 x 30 e zoccolino in

ceramica.=====

2) infissi interni ed esterni:=====

- infissi interni con telaio in massello di legno e pannelli di compensato di noce

naturale o tinteggiata , opportunamente lucidati ;

- infissi esterni in alluminio preverniciato , completi di guarnizioni di tenuta e

vetro camera di spessore adeguato, ed avvolgibili in PVC al peso di Kg 5/6 al

metro quadro;

3) rivestimenti servizi, rifiniture pareti interne ed esterne, impianti sanitari ed

elettrici:

- rivestimenti servizi con mattonelle di maiolica;

- pareti interne con intonaco a gesso scagliola od intonaco premiscelato tipo

pronto ad esclusione dei servizi che saranno eseguiti con intonaco di malta;

- pareti esterne con intonaco isolante e rivestimento con intonaco plastificato

del tipo graffiato o tipo veneziano;

- impianti sanitari prevedono vasca da bagno in ghisa porcellanata , da

rivestire, rubinetteria in metallo cromato , lavabo a colonna , vaso bidet in

porcellana con accessori da bagno del tipo a colla; la cucina e le pareti del

bagno e del servizio saranno rivestiti con piastrelle di ceramica da cm20 x 20 o

cm 20 x 25 fino all'altezza max di mt 2,20 apparecchi sanitari in maiolica

porcellanata;

- impianti elettrici a norma C.E.I. sottotraccia : ogni vano avrà due prese di

corrente e tre nelle camere da letto ; ogni alloggio sarà dotato di due prese TV e

n.2 prese telefoniche , nonché di un apparecchio citofonico con apr. - porta

elettrico;

- coloriture con pitture tipo ducotone per le pareti ed a tempera per i soffitti

4) Impianti

L'impianto idrico , per acqua calda e fredda , sarà sottotraccia con doppia

tubazione in acciaio mannesmann o in polietilene tipo Coes - Therm; =====

L'impianto di riscaldamento sarà sottotraccia con conduttori in rame ed alimentazione a gas : ai fini della ottimizzazione della coibenza termica saranno impiegati materiali isolanti nei tamponamenti esterni.=====

Il Comune si riserva di fare eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento e nel caso venga contestata difformità degli edifici rispetto al progetto approvato. Il Sindaco ordinerà le modifiche necessarie e la concessionaria dovrà provvedere alle necessarie modifiche .==

Le operazioni di verifica, al fine del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere iniziate entro 15 giorni dalla raccomandata della concessione attestante l'ultimazione dei lavori ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 15 giorni dalle operazioni medesime, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori e da parte di altri soggetti pubblici.=====

ART.6 - In osservanza di quanto disposto all'art.4 della legge 28/01/ 77 n.10, i lavori dovranno avere inizio entro il termine di dodici mesi dalla notifica della concessione edilizia e comunque nel rispetto dei termini stabiliti dal decreto di finanziamento regionale a norma dell'art.9 n.5 della legge 457/78, fatte salve diverse disposizioni ministeriali o di legge.=====

I lavori dovranno essere ultimati entro 3 anni dalla data di inizio. Il Comune potrà , in base a motivata e giustificata richiesta della concessionaria , consentire eventuali proroghe ai termini indicati precedentemente ,per fatti estranei alla volontà della concessionaria e che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.=====

ART.7 - L'Amministrazione Comunale e l'Impresa

Snc si impegna sin d'ora a sottoscrivere convenzione aggiuntiva che regolerà la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti ai pubblici servizi (fognature , acquedotto etc) sulla base di specifico progetto esecutivo degli interventi, che dovranno essere eseguiti a cura e spese della impresa , nei limiti di competenza; _____

ART.8 - 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 della erigenda costruzione è calcolato per 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 , oltre la superficie per garages e cantine. _____

Tale prezzo è ricavato in base a : _____

- a) Costo dell'area effettivamente pagato . _____
- b) Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ai contributi dovuti al Comune ed ai costi sostenuti. _____
- c) Costo di costruzione determinato sulla base del costo unitario stabilito dalla Regione ai sensi della legge 457 del 1978 e successive modifiche ed integrazioni , giusto D.A. del 23/04/1996 e salva variazione dei costi di nuova costruzione pubblicati nei bollettini dell'ISTAT. _____
- d) Costo per spese generali documentabili , comprese quelle per la progettazione e per gli oneri di preammortamento e finanziamento , nella misura massima consentita dalle vigenti disposizioni sul costo di costruzione di

cui al precedente punto.

e) Il costo complessivo di ciascuno alloggio, sulla base delle maggiorazioni di cui al decreto dell'Assessore reg. dei LL.PP. del 23/04/1996 non potrà superare l'importo massimo di 806,72 €/mq, consentito dalla legge e desunto dai parametri ammissibili per gli alloggi in questione, salve le modificazioni di legge e le variazioni ISTAT intervenute dopo la ultimazione degli alloggi stessi e prima della relativa vendita.

ART.9 – Per le successive alienazioni, il prezzo iniziale potrà essere rivalutato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione, tenuto conto dei seguenti coefficienti di deprezzamento dell'alloggio:

a) dalla data del certificato di abitabilità fino al quinto anno: 0 %;

b) dal sesto al venticinquesimo anno: 1% annuo.

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

Anche nel presente caso si dovrà tenere conto, al fine della riduzione del prezzo, dell'incidenza della contribuzione pubblica in favore dei soggetti alienanti.

Per quanto non espressamente previsto negli articoli precedenti si richiamano e sono applicabili le norme e le previsioni di cui alle leggi ai regolamenti ed alle disposizioni di settore nazionali e/o regionali.

ART. 10 – L'impresa si obbliga a vendere gli alloggi a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle leggi per l'edilizia agevolata in atto vigenti e/o che potranno essere emanate in materia.

Per la rivendita e la locazione degli alloggi da parte degli acquirenti valgono le norme di cui all'art 20 della legge 17 febbraio 1992 n.179, come modificato dall'art.3 della legge 28 Gennaio 1994 n.85.=====

Il prezzo delle alienazioni successive dovrà essere uguale a quello di acquisto rivalutato con le modalità indicate al precedente articolo 10.=====

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione con le quali l'acquirente dichiara di conoscere la presente convenzione e si obblighi a rispettare i patti e le condizioni stabilite ed a non disporre dello immobile in maniera contrastante con le norme della presente.=====

ART.11 - La violazione o l'inadempimento da parte della concessionaria o dai suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta alle applicazioni delle sanzioni penali e amministrative previste dalle vigenti leggi e regolamenti, le seguenti sanzioni.=====

a) il ritardo fino ad un massimo di giorni novanta nell'adempimento delle prestazioni pecuniarie previste in convenzione (es. opere di urbanizzazione ecc.) a carico del concessionario, comporterà una sanzione pari al 10% degli importi non pagati ;=====

b) l'inosservanza dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi e delle opere di urbanizzazione comporta la corresponsione di una penale variabile dal 1% al 3% del corrispettivo a carico della impresa per la concessione dell'area, sempre che detta inosservanza si protragga per oltre gg. 30 .=====

c) l'eventuale canone base di locazione non potrà superare il 3,07% del prezzo definitivo di prima cessione, determinato ai sensi dell'art.6. Il canone base di

una nuova locazione, sarà revisionato in caso di nuova locazione o comunque

ogni tre anni sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita

dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

d) Il rapporto di locazione non potrà avere durata superiore a quattro anni,

rinnovabili a semplice richiesta del conduttore, per altro periodo e

così via. In caso di perdita di requisiti soggettivi richiesti dalla vigente

legislazione nazionale o regionale, la locazione non potrà essere

rinnovata.

e) la vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato

secondo i criteri indicati ai precedenti punti, comporterà l'applicazione di una

penale pari da tre a cinque volte la differenza tra i due prezzi.

f) l'inadempienza e l'inosservanza da parte del concessionario dei termini o

degli obblighi eventualmente assunti per la costruzione a sue cure e spese delle

opere di urbanizzazione, comporteranno l'intervento sostitutivo del Comune

nella esecuzione delle medesime opere, con addebito delle spese al

concessionario, con rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate e con

salvezza di eventuali altri e maggiori danni.

g) quando trascorso il termine di novanta giorni di cui alla superiore lettera a)

la ditta concessionaria sia rimasta inadempiente, salvo proroghe concesse

dalla Amministrazione, previa valutazione delle ragioni di inadempimento,

alla stessa società si applica una penale ulteriore del 10% in ragione annua del

ritardo.

Le inadempienze sotto indicate comporteranno la decadenza della

concessione e della presente convenzione con la perdita delle agevolazioni di

legge assentite:

a) quando il concessionario inadempiente, debitamente messo in mora non procederà al pagamento delle penali come sopra determinate;=====

b) quando l'inosservanza dei termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori si protragga per oltre 30 giorni; in tal caso l'Amministrazione potrà concedere ulteriori proroghe, valutate le ragioni del concessionario inadempiente;=====

c) quando siano ceduti a terzi gli alloggi costruiti ancor prima che siano state eseguite e dichiarate idonee tutte le opere di urbanizzazione prescritte poste a carico del concessionario e prima del rilascio della licenza di abitabilità, salve deroghe di legge;=====

d) nei casi di fallimento dell'impresa concessionaria prima della realizzazione del programma costruttivo;=====

e) la revoca, l'annullamento o la decadenza del decreto di finanziamento in base al quale si è proceduto all'assegnazione delle aree oggetto della convenzione;=====

Verificandosi la decadenza della concessione l'impresa risponderà, oltre dei danni nei confronti degli aventi diritto per la decadenza dal mutuo agevolato, nei confronti del Comune con il pagamento della differenza tra la misura ordinaria degli oneri concessori rispetto a quella agevolata pagata, nonché del contributo sul costo di costruzione non pagato, il tutto con le rivalutazioni e gli interessi di legge, ed oltre con il risarcimento degli eventuali ulteriori danni e della maggiorazione di un decimo, a titolo di penale, delle predette somme rivalutate.=====

ART.12 - Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto a carico del concessionario esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.=====

ART.13 - Per quanto non espressamente previsto si richiamano le norme previste dall'art 35 della legge 22/10/1971 n.865, della legge di finanziamento, dei decreti, regolamenti e delle vigenti disposizioni in materia di edilizia convenzionata e/o agevolata sia nazionali che regionali. _____

ART.14 - Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del concessionario .Si chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti all'art.32 del D.P.R. del 29/09/73 n.601 o da altre norme in vigore. _____

Richiesto Io , Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto, scritto con elaboratore elettronico e con inchiostro indelebile da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, reso pubblico mediante lettura fattane alle parti, ad eccezione dei documenti collazionati previa dispensa delle parti stesse - le quali a mia interpellanza l'hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono in fine ed a margine degli intermedi. _____

Il presente atto , riportato su fogli di carta resa legale è composto da pagine quattordici _____

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

IL SEGRETARIO GENERALE ROGANTE