Dott. MARCO CANNIZZO
NOTAIO
Via V. E. Orlando, 49 - 95128 CATANIA
Tel. 095.507070 - 095.7180200
Fax 095.7194220

663

Repertorio n. 30245 Raccolta n. 15167

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N° 865 DEL 22.10.1971 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, FRA IL COMUNE DI MASCALUCIA E [redacted] PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' NELL'AMBITO DI UN PROGRAMMA COSTRUTTIVO PER N° 55 ALLOGGI SOCIALI DENOMINATO [redacted] PRESENTATO E REDATTO AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 24.07.1997 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno uno del mese di dicembre.

In Mascalucia nella casa comunale sita in Piazza Leonardo Da Vinci, ove richiesto.

Avanti a me dottor Marco Cannizzo notaio in Catania ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Catania.

Senza assistenza dei testimoni per avervi gli infrascritti comparenti, che ne hanno i requisiti di legge, d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente rinunziato.

SONO PRESENTI I SIGNORI:

- Geom. [redacted] e domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Mascalucia (C.F. 80001190877), con i poteri a lui attribuiti in funzione

AGENZIA DELLE ENTRATE DI CATANIA
REGISTRATO a CATANIA al N. 15854/1T
2/12/2004 Mod. 71/ME ESENTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

664

dell'incarico ed in esecuzione della deliberazione assunta dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/04/04 n° 27 e che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera "A"

- [redacted] imprenditore, [redacted] il [redacted], domiciliato come infra, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. Coop. [redacted], con sede [redacted] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catania e [redacted] autorizzato a quest'atto con Delibera del Consiglio di Amministrazione della suddetta società del 08/11/2004 che per estratto autenticato da me Notaio in data odierna rep n° 30239 al presente atto si allega sotto la lettera "B".

Detti comparenti, della cui identità io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e consentono quanto segue:

PREMESSO:

-che la sezione Nucleo Crediti Speciali SC della Banca Nazionale del Lavoro di Catania ha comunicato, con nota del 06/06/2002, che [redacted] è destinataria di un finanziamento [redacted] a valere sul Fondo di Sviluppo Sociale del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consiglio d'Europa per la realizzazione di n. 72 alloggi di edilizia convenzionata nel Comune di Mascalucia (CT);

- Che il programma costruttivo ha ottenuto i seguenti pareri:

1) Parere igienico-sanitario espresso favorevolmente dal Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL 3 di Catania, giusta nota n. 206/US del 19/12/2002;

2) Parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 13/02/2003 favorevolmente;

3) Parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali di Catania, acquisito agli atti del predetto ufficio con prot. gen. 7115/02 del 25/07/2003;

- Che la [redacted] è assegnataria dell'area di impianto delle proprie edificande unità immobiliari, giusta delibera del Consiglio Comunale di Mascalucia n° 27 del 16/04/2004;

- che ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni la [redacted] assegnataria del programma costruttivo, quale corrispettivo della cessione in diritto di proprietà dell'area necessaria alla costruzione degli alloggi, deve essere onerata a sostenere il costo di acquisizione delle aree comprese nel programma costruttivo, nonché il costo delle opere di urbanizzazione primarie contemplate dal programma costruttivo, nonché al costo di acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione secondarie da monetizzare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

666

- che le aree di sedime relative agli edifici di cui al programma costruttivo possono essere assegnate in diritto di proprietà allo scopo di evitare duplicità di trasferimento e di limitare il trasferimento a titolo gratuito al patrimonio comunale soltanto per le opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito del programma costruttivo;

-che l'art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865 stabilisce che l'assegnazione di area edificabile deve essere accompagnata da una convenzione da stipularsi per atto pubblico e da trascriversi presso il competente Ufficio Registri Immobiliari fra l'Ente concedente ed il richiedente;

che la [redacted] con la sottoscrizione del presente atto è delegata all'espropriazione delle aree inerenti il programma costruttivo unitario nonché delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti.

Tutto ciò premesso,considerato e descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del contenuto della presente convenzione.

ARTICOLO 2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

667

Il Comune di Mascalucia cede, ora per quando ne acquisterà la proprietà, alla [redacted] rispettivamente le aree espressamente indicate nelle Tavole n° 2.1 (Corografie) e n° 1.5 (Elaborato grafico dei dati plani volumetrici e verifica degli standard urbanistici), allegati rispettivamente sotto le lettere "C1" e "C2" del Programma Costruttivo di cui in premessa, pervenuta all'Amministrazione Comunale per cessione ovvero per espropriazione, per la quale resta espressamente convenuto che a ciò sono delegate responsabilmente ed economicamente in forma solidale la stessa cooperativa, estese mq. 19.020,70; per cui tutti gli oneri, gli atti e le procedure necessarie per acquisire sotto qualsiasi forma giuridica la proprietà delle aree, sono a totale carico della cooperativa; per quanto sopra il Comune è obbligato a prestare tempestivamente la partecipazione e il patrocinio formale sia nella sottoscrizione delle ordinanze che dei verbali e degli atti pubblici tendenti all'acquisizione delle aree;

per la conduzione e gestione di tutti gli atti ed i rapporti sia con l'Amministrazione che nei confronti di terzi la [redacted] elegge nella persona del suo Presidente e legale rappresentante [redacted] che provvederà a ripartire tutti i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ivi compresi quelli per l'acquisizione delle aree ed accessori, secondo i millesimi proporzionali alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

668

superfici utili maggiorate delle superfici non residenziali ragguagliate.

Le strade di accesso e le opere di urbanizzazione primarie saranno realizzate [redacted] a scomputo totale degli oneri concessori, a meno della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria previste per legge che dovranno essere corrisposti prima del rilascio della [redacted] relativa agli interventi di realizzazione degli immobili, in unica soluzione.

Il Comune di Mascalucia, in persona del sostituito legale rappresentante, concede contestualmente al presente atto, alla [redacted] che come sopra rappresentata accetta, per sé o per i propri aventi causa, il diritto di proprietà per la realizzazione del programma costruttivo menzionato in premessa ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865, sull'area destinata ad edilizia residenziale pubblica, il lotto unico esteso mq. 11.813,07 circa, ovvero per quanto in effetti risulterà dalla delimitazione del lotto, atta all'edificazione di complessivi numero 55 alloggi.

L'area è distinta in al N.C.T. del Comune di Mascalucia al foglio 15, particelle 1224, 1222, 10, 264, 1221, 1225, 1270, 557, 1197, 1152, 25, 618, 617, 955, 956, 611 e 613.

Le aree di cui sopra sono quelle evidenziate negli elaborati planimetrici "C1" e "C2", che sottoscritte dalle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comparenti e da me notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C" per formarne parte integrante e sostanziale.

La parte cedente mi esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mascalucia in data 27 (1) febbraio 2004 e mi dichiara che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico; detto certificato, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia di urbanistica, si allega al presente atto sotto la lettera "E".

Il diritto di cui sopra si intende anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia.

Resta inteso che il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per qualsivoglia motivo e per qualsiasi controversia o danno nei confronti di terzi.

Si precisa che la [redacted] si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare sull'area oggetto della concessione del diritto di proprietà il programma costruttivo di edilizia convenzionata, indicato in premessa e consistente nell'edificazione di alloggi e nelle relative pertinenze, in conformità alla concessione, alle norme tecniche di attuazione del programma costruttivo ed alle leggi vigenti in materia.

ARTICOLO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

66

CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della concessione del diritto di proprietà, resta convenuto pari al costo di acquisizione dell'area ceduta in proprietà nonché, in rapporto alla cubatura residenziale da realizzare, alla competente porzione d'area destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo delle relative opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi mediante esecuzione diretta a cura e spese della [redacted] proponente il programma costruttivo.

ARTICOLO 4

MODALITA E TERMINI PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

La [redacted] nei confronti del Comune si impegna ad effettuare il pagamento del corrispettivo della concessione, se ed in quanto dovuto, con le seguenti modalità:

a)L' acquisizione in nome e per conto del Comune delle porzioni di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria verrà attuata contestualmente alla espropriazione o acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'intervento edilizio, con le spese a totale carico della [redacted] nella proporzione di cui all'art.3;

la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal programma costruttivo dovrà avvenire entro i termini imposti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori nella concessione edilizia e/o nelle norme che regolano il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finanziamento del programma e comunque, non oltre cinque anni dalla stipula della presente convenzione, secondo le modalità del successivo articolo 5.

ARTICOLO 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La [redacted] si obbliga, per sè e per i propri aventi causa a propria cura e spese, a realizzare conformemente alle indicazioni del programma costruttivo e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere:

- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico attrezzato;
- Rete di fognatura;
- Rete di distribuzione idrica;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e del gas;
- Impianto di pubblica illuminazione;
- Strade.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte della [redacted] saranno eseguite sotto il controllo dell'ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi al progetto esecutivo approvato dal Comune, comprendente gli appositi capitolati descrittivi ed i costi delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- mediante verifica delle opere per un periodo di tre mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In particolare le opere speciali da eseguirsi secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti [redacted] dovranno essere accettate e verificate da tali Enti.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in Corso d'opera e a collaudo definitivo, quest'ultimo da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico ed a spese della [redacted]

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro sei mesi dalla comunicazione mediante raccomandata della [redacted] attestante l'ultimazione dei lavori.

In ogni caso la [redacted] è tenuta a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile.

Il certificato di collaudo delle opere e dei manufatti di urbanizzazione sopra elencati, sarà approvato con delibera della Giunta Municipale, che contestualmente autorizzerà il Sindaco pro - tempore o suo delegato a procedere alla consegna delle opere e dei manufatti di urbanizzazione sopra elencati ed alla relativa acquisizione al patrimonio Comunale, ovvero agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la conseguente assunzione degli oneri di gestione e di manutenzione.

I Settori Urbanistica, LL.PP., Patrimonio, Tributi e Contratti, alla redazione del verbale di consegna delle opere di urbanizzazione, restano onerati della predisposizione degli atti di competenza conseguenti al trasferimento delle suddette opere, tra cui lo svincolo delle garanzie di cui appresso.

ARTICOLO 6

GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la [redacted] per sé e per i propri aventi causa, conviene l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni:

-all'atto della stipula della presente convenzione, costituiscono a favore del Comune di Mascalucia, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, fidejussione rilasciata da [redacted] pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione, come quantificato nella "relazione tecnica" del programma costruttivo e, quindi, di [redacted]

-Si dà atto che detta cauzione soddisfa l'obbligazione assunta a semplice richiesta dal Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Civile e che la stessa garantisce l'obbligazione assunta fino all'approvazione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.

- La [redacted] si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dopo la stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 7

VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico del programma costruttivo dovrà essere autorizzata dal Comune, nelle forme di legge.

ARTICOLO 8

CONCESSIONI EDILIZIE PER GLI EDIFICI

Sulle aree oggetto della presente convenzione la [redacted] dovrà costruire e mantenere gli edifici ed alloggi con la più scrupolosa osservanza alle disposizioni di legge in materia di edilizia economica e popolare, nonché delle prescrizioni del programma costruttivo e delle eventuali particolari condizioni contenute nella concessione edilizia.

La verifica di corrispondenza del fabbricato alle opere autorizzate ed alle norme contenute nel presente atto, dovrà avvenire con il rilascio del certificato di abitabilità.

La [redacted] si obbliga a corrispondere all'atto del rilascio delle concessioni edilizie la quota di oneri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativa alle opere di urbanizzazione secondaria.

La [redacted] dovrà, in esecuzione della presente convenzione, realizzare a propria cura e spese sulle aree concesse in diritto di proprietà, oltre agli insediamenti abitativi, anche la totale sistemazione esterna del lotto edificato secondo le prescrizioni della concessione edilizia.

La [redacted] si impegna esplicitamente ad assumere direttamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti la esecuzione degli allacciamenti dei costruendi edifici ai pubblici servizi di fognatura, gas, acquedotto, elettrodotto, telefono, ecc. comprensivi di tutte le spese derivanti da particolari prescrizioni che dovessero essere date per ogni singolo allacciamento dai relativi Enti Gestori.

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

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli edifici nell'ambito del programma costruttivo è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria previste nel programma stesso complete e funzionali anche se non ancora collaudate.

L'esistenza di dette opere dovrà risultare da apposito verbale di accertamento redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con la [redacted], di cui dovrà farsi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

espressa menzione nella concessione edilizia.

Solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità degli edifici residenziali.

ARTICOLO 9

ALIENAZIONE E LOCAZIONE DELLA PROPRIETA

L'alienazione e la costituzione dei diritti reali di godimento o la locazione, degli alloggi realizzati, può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, secondo le legislazioni e disposizioni impartite dall'Ente concedente il finanziamento.

ARTICOLO 10

TEMPI DI ATTUAZIONE, INADEMPIENZE E SANZIONI

I tempi di attuazione sono quelli già disciplinati nel precedente articolo 4.

Nel caso di omessa realizzazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti in convenzione o di non collaudabilità delle medesime, il Comune, previa diffida all'adempimento nel termine di trenta giorni, potrà richiedere al fideiussore lo svincolo delle somme necessarie all'adempimento nella misura provvisoriamente attestata dall'ufficio tecnico comunale, senza che da parte della [redacted] o del fideiussore possa essere eccepita contestazione o riserva alcuna, salvo conguaglio ad opere completate e collaudate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La violazione o l'inadempimento da parte della [redacted], degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, (in aggiunta all'applicazione ad iniziativa o a cura del Comune delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali ed alla possibilità di intervenire in via sostitutiva incamerando il deposito cauzionale di cui al precedente articolo 6), la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà nei seguenti casi:

1) qualora la [redacted] realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione;

2) qualora non siano rispettati i termini di inizio ed ultimazione delle opere, comunque prorogati, fissati nei relativi atti concessori;

3) qualora la [redacted] ponga in essere atti che, in modo diretto od indiretto, compromettono le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;

La decadenza della concessione deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

ARTICOLO 11

IPOTECHE

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici e di diritto pubblico, istituti bancari di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

678

interesse nazionale ed altri soggetti che praticano la concessione di mutui ipotecari a soggetti che esplichino interventi nelle aree per l'edilizia economica e popolare.

ARTICOLO 12

SPESE DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a carico della cooperativa Edilizia.

La presente convenzione verrà trascritta a cura del Comune ma a spese della [redacted].

ARTICOLO 13

CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il Giudice statuale con esclusione di ogni competenza arbitrale.

ARTICOLO 14

ELEZIONE DI DOMICILIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 Codice Civile le parti eleggono speciale domicilio presso il Municipio di Mascalucia nonché in Mascalucia Piazza Leonardo da Vinci.

Presso tale domicilio indifferentemente potranno essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

679

effettuate tutte le comunicazioni e notificazioni previste dalla legge e dalla presente convenzione.

Le parti espressamente dispensano me Notaio a dare lettura degli allegati per averne esatta conoscenza.

(1) dele, adde "26"

Una postilla, con un numero cancellato

[redacted]

Ricevo quest'atto, scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio, in diciassette pagine di cinque fogli, e da me letto ai comparenti che lo approvano.

[redacted]

TRA SCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI Catania E 3/12/2009 AL N. 66237/40768

COPIA ESECUTIVA RILASCIATA IL

SPECIFICA

Carta	€	/
Scrittura	€	17,00
Repertorio	€	0,50
Onorario	€	186,00
Cassa N.	€	46,50
CNN	€	3,72
Archivio	€	18,60
Totale		272,32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009