

24 Allegati

REPERTORIO N. 35837

RACCOLTA N. 7985

LL.RR.20.12.1975 n. 79 e 5.12.1977 n.95 Programma per la realizzazione di n.24 alloggi in Vittoria, piano di zona di contrada Cicchitto 1° stralcio (L.167/62). Edilizia Convenzionata - Agevolata.

Convenzione

per la concessione di aree in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della legge n.865 del 22.10.1971.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno, il giorno *dieci* del *men di ottobre*.  
In Vittoria nel mio studio in via La Marmora 73.

Avanti a me dottor GIOVANNI GUGLIELMINO, notaio in Vittoria, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, senza assistenza di testi, per avervi i comparenti infrascritti, che ne hanno i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato,

SONO PRESENTI I SIGNORI,

Arch. BARONE NUNZIO, nato a Palermo il 7 novembre 1951 e residente a Vittoria nella via Sixio n.278, che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Vittoria (Cod.Fisc.e Partita Iva n.00804320885), domiciliato per la carica presso la sede del Comune predetto, autorizzato alla stipula del presente atto con deliberazione consiliare n.129 del 30 novembre 1999 che

REGISTRATO A VITTORIA  
il *10* al N *35837* Vol. *1000*  
Versata f. *1000*  
IL NOTARIO  
*GIUSEPPE ENESSE*

Firmato Da: TASCHEITTO GIUSEPPE Enesse Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70238050713.1669193756668f5914d

in copia conforme rilasciata dal funzionario incaricato del	SOC
Comune di Vittoria in data 8 ottobre 2001, previa lettura da-	l'c
tane ai comparenti, al presente allego sub "A", ratificata	lis
dalla Giunta Municipale con atto deliberativo n.61 del 24	zie
gennaio 2001 che in copia conforme rilasciata dal Funzionario	-cl
incaricato del Comune di Vittoria in data 18 aprile 2001 si	si
trova allegata sub "B" all'atto da me notaio ricevuto in data	di
18 aprile 2001 rep. 34891 registrato in data 7 maggio 2001 n.	pa
652.	st
MANGIONE GIUSEPPE, ingegnere, nato a Vittoria il 20 luglio	ZI
1961 (MNG GPP 61L20 M088D) ed ivi residente in via Cacciatori	ta
delle Alpi n.307, il gale interviene al presente atto nella	na
qualità di presidente della società cooperativa a responsabi-	di
lità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA MISTA SOC.COOP. A R.L."	go
con sede in Vittoria in via R. Di Salvo n.40,ove è domicilia-	si
to per la carica (00777520883),iscritta al n. 00777520883 del	CC
registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Ragusa, autorizza-	gl
to con delibera del Consiglio di Amministrazione della detta	-c
Società del 4 ottobre 2000, che in copia, da me notaio certi-	re
ficata conforme in data 19 gennaio 2001, trovasi allegata con	2.
la lettera "B" al mio atto del 18 aprile 2001 repertorio	ve
n.34891, sopra citato.	a.
Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono	ti
certo, premettono:	-
-che la cooperativa edilizia "COOPERATIVA EDILIZIA MISTA	D.

SOC.COOP. A R.L." di cui sopra ha presentato istanza per l'ottenimento di un'area in diritto di superficie per la realizzazione di n°24 (ventiquattro) alloggi di edilizia convenzionata-agevolata;

-che con la deliberazione n°129 del 30 novembre 1999 del Consiglio Comunale, confermata nella seduta Consiliare del 21 dicembre 1999 (delib. n. 145) ratificata dalla Giunta Municipale con deliberazione n.61 del 24 gennaio 2001, sono stati assegnati alla Cooperativa Edilizia "COOPERATIVA EDILIZIA MISTA SOC.COOP. A R.L." mq. 4287 (quattromiladuecentotantasette) di terreno ricadenti nell'ambito del Piano di Zona di contrada Cicchitto 1° stralcio lotto "A" e detto piano di zona adottato con deliberazione Consiliare n° 358 del 7 agosto 1987, definitivamente approvata con deliberazione consiliare n. 76 del 31 marzo 1995, riscontrata legittima dal CO.RE.CO in data 1 giugno 1995 nn.8051-7499, in catasto foglio 118, da stralciare da maggiore superficie.

-che la commissione edilizia comunale di Vittoria con deliberazione adottata in data 15 dicembre 2000 comunicata in data 27 dicembre 2000 racc. prot. n. 38050 ha dato parere favorevole al progetto per la costruzione di n.24 (ventiquattro) alloggi di tipo economico-popolare, presentato dalla Cooperativa;

-che nell'area stessa la Cooperativa Edilizia "COOPERATIVA EDILIZIA MISTA SOC.COOP. A R.L." d'ora in avanti nominata nel

presente atto anche come Concessionario, intende realizzare, usufruendo del finanziamento previsto dalla legge n. 79 del 20 dicembre 1975 e concesso con D.A. n.1313 del 17 giugno 1994, gli alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche più avanti precisate e assumere i relativi impegni con le precisazioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35, comma 7 della legge n. 865/71, delle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P. e del Regolamento Edilizio.

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

#### CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Vittoria in forza del presente atto, concede ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865<sup>(1)</sup> espropriativa all'ingegnere Mangione Giuseppe che, in nome e per conto della Cooperativa Edilizia "COOPERATIVA EDILIZIA MISTA SOC.COOP. A R.L." accetta, con effetto dalla data di trasferimento in capo al Comune, l'area sopra descritta in diritto di superficie, quale previsto dal libro terzo, titolo III del Codice Civile, sull'area residenziale ubicata in Vittoria e ricadente nel Piano di Zona di contrada Cicchitto 1° stralcio lotto "A" di mq.4287 (quattromiladuecentottantasette), riportato nel catasto terreni di Vittoria al foglio 118 particelle: part.817 (ex 112/c) mq.1099

part.820 (ex 157/c) mq.354

part.841 (ex 177/c) mq.20

part.844 (ex 181/c) mq.383

part.810 (ex 106/b) mq.697

part.822 (ex 169/b) mq.1734

giusto il frazionamento approvato dal Dipartimento del Territorio di Ragusa in data 19 dicembre 2000 prot.tipo n. 2462 che trovasi allegato con la lettera "N" al mio atto 18 aprile 2001 rep. 34891 sopra citato.- L'intera superficie di mq.

4287 (quattromiladuecentottantasette) come sopra ceduta dal Comune alla Cooperativa predetta, è destinata ad edificazione stante che le aree destinate ad infrastrutture sono state già individuate col mio atto del 18 aprile 2001, sopra citato.

Nel detto lotto è possibile realizzare costruzioni per una volumetria complessiva di metri cubi 12861 (dodicimilaottocentosessantuno) e la cooperativa vi intende realizzare n.24 (ventiquattro) alloggi, usufruendo del finanziamento previsto dalla Legge Regionale n.79 del 1975, di cui al D.A. 1313 del 17 giugno 1994, sopracitato.

#### ART.2

#### DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie di cui al precedente art.1 viene fissata in anni 99 e potrà essere rinnovata a richiesta del Concessionario o suoi aventi causa, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza per ulteriori anni 99.

Il corrispettivo da pagarsi per il rinnovo corrisponderà al prezzo di esproprio delle aree calcolato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato delle spese, in proporzione al volume residenziale edificato, che il Comune dovrà sostenere per l'adeguamento delle urbanizzazioni del comprensorio.

Gli edifici realizzandi e le loro pertinenze vengono fin d'ora riconosciuti di esclusiva proprietà del Concessionario o suoi aventi causa per tutta la durata della concessione. Alla scadenza della concessione, salvo rinnovo, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà del Comune previa corresponsione di un indennizzo pari al residuo valore dell'immobile, determinato dagli organi tecnici del Comune.

#### ART. 3

#### DELEGA

Il concessionario è delegato ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali a procedere in nome e per conto del Comune e d'intesa con lo stesso all'acquisizione dell'area interessata all'intervento.

#### ART. 4

#### CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Quale corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, integralmente sostitutivo, ai sensi dell'art. 2 della L. n. 10 del 28.01.77, degli oneri connessi al rilascio della

concessione ad edificare, il concessionario si obbliga:

a) a versare in considerazione della delega di cui all'art.3, direttamente ai proprietari espropriandi, il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree nelle misure previste dalle vigenti disposizioni in materia di espropriazione.

b) a versare al Comune di Vittoria la quota del costo delle opere realizzate o da realizzare dal Comune nella misura di lire trecentoventisei milioni e duecentoquarantaquattro mila duecentoquarantaquattro (-31.662,-) al metro cubo di costruzione realizzabile nel lotto concesso, secondo le aliquote determinate dal Consiglio Comunale con deliberazione n.358 del 7 agosto 1987 e definitivamente approvate con deliberazione consiliare n. 76 del 31 marzo 1995, sopra citata.

<sup>(2)</sup> Pertanto, il corrispettivo dovuto a tale titolo ammonta a lire quattrocentosette milioni e centonovantacinquemiladuecentoquarantaquattro (€ 407.195.240) arrotondato a lire quattrocentosette milioni e centonovantacinquemilatrecento (€ 407.195.300), come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria del 30 maggio 2001, prot.n.26200, da corrispondersi con le modalità e i tempi previsti dall'art.7 del Regolamento edilizio Comunale e nella fattispecie mediante realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primarie in solido con le altre cooperative assegnatarie giusta convenzione ai miei rogiti del 18 aprile 2001 sopra citata.

Art.5

MODALITA' E GARANZIE PER L'ESECUZIONE

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario giusta la convenzione sopra citata eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale del corrispettivo dovuto ai sensi del precedente articolo con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. n.15 del 30.04.1991. In ogni caso all'atto della stipula della presente convenzione, il concessionario si impegna a consegnare apposita fidejussione assicurativa d'importo pari al 5% del costo dovuto ai sensi della lettera b) dell'art.4.

Il concessionario inoltre si obbliga a reintegrare la fidejussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte, a seguito di inadempienze e sanzioni.

La fidejussione sarà svincolata al compimento, con esito positivo, del collaudo delle opere di urbanizzazione o all'atto dell'integrale pagamento del corrispettivo dovuto ai sensi della lettera b) del precedente articolo 4.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale sulla scorta di un progetto esecutivo redatto a cura e spese del concessionario.

Tale progetto deve riportare il parere favorevole della Commissione Edilizia, dell'Ufficio Tecnico del Comune (settore edilizia pubblica) e dell'ufficio sanitario per gli impianti di sottosuolo.-

L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio della relativa Concessione Edilizia.

Il Comune effettua il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

-mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dell'ufficio tecnico;

-mediante collaudo delle opere, eseguito da un tecnico abilitato, a spese del Concessionario;

Il certificato di collaudo deve essere rilasciato non prima di sei mesi e comunque entro un anno dalla comunicazione di ultimazione dei lavori all'atto del rilascio del predetto

certificato, le opere e i manufatti passano in proprietà al

Comune il quale ne assume la gestione e la manutenzione.

#### ART.6

#### TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Il concessionario si obbliga ad iniziare la costruzione degli edifici previsti entro il termine di validità delle rispettive concessioni ad edificare ed ad ultimare entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, indipendenti dalla volontà del concessionario, nei termini e modi di legge.

#### ART.7

#### RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che si rinve-

nissero in occasione di scavi, costruzioni e di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno concesso e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico, od altro qualsiasi. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico storico, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti, in appositi ricoveri.

Qualora nell'ambito del piano di zona nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fogne, etc. gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal concessionario.

#### ART.8

##### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

Sull'area data in concessione il concessionario si impegna a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economica e Popolare e più specificatamente dalle prescrizioni poste dalla Legge di finanziamento.

Le costruzioni dovranno essere adeguate alle norme e alle prescrizioni del Piano di Zona di "Contrada Cicchitto 1° stralcio"

L'area circostante i fabbricati componenti l'insediamento residenziale, sia quella di pertinenza condominiale che quella di uso pubblico, sarà prevista sistemata a verde e a parcheggi.

#### ART.9

##### REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI

Al concessionario è fatto obbligo di destinare gli alloggi da realizzare ad uso di civile abitazione per nuclei familiari aventi i requisiti richiesti dalle disposizioni vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

#### ART.10

##### PREZZO DELL'ALLOGGIO

Il prezzo massimo di prima cessione dell'alloggio per metro quadrato di superficie complessiva, sarà determinato in conformità a quanto disposto dal Decreto Assessorato LL.PP. del 23.07.1998 e successivo del 24.06.1999 n.914.

##### DEFINIZIONI:

Sc= Superficie Complessiva;

Su= Superficie Utile;

Snr= Superficie non Residenziale;

Sp= Superficie per parcheggi;

$Sc = Su + 0.6 \times (Snr + Sp)$ .

Il superiore prezzo massimo di prima cessione dell'alloggio, ai sensi dei sopra citati Decreti Assessoriali è così distinto:

Costo Totale Intervento (C.T.I.)

Il costo dell'intervento (C.T.I.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

1) Costo Base

Costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione, ed è comprensivo degli oneri per la realizzazione delle opere in elevazione, fondazione e sistemazioni esterne.

Esso è fissato e fissato nella misura massima per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), stabilita dal Decreto Assessoriale LL.PP. della Regione Siciliana, vigente all'atto della stipula della convenzione:

£./mq 900.000 (novecentomila) (C.B.) £./mq.900.000 (novecentomila)

1.a) Costi Aggiuntivi al Costo Base

- |   |             |  |
|---|-------------|--|
| a) Grado di sismicità S=12                      | £/mq.-----  |  |
| b) Grado di sismicità S= 9                      | £/mq.48.000 |  |
| (quarantottomila)                               |             |  |
| c) Tipologia edilizia fino a 2 elev.fuori terra | £/mq.-----  |  |
| d) Tipologia onerosa (alloggi duplex)           | £/mq.25.000 |  |
| (venticinquemila)                               |             |  |
| e) Per alloggi con Su<60mq.(max 1/4-1/2 Su tot) | £/mq.-----  |  |
| f) Fondazioni indirette o speciali              | £/mq.-----  |  |
| g) Sistemazione esterne onerose                 | £/mq.-----  |  |

2) Costo base di realizzazione tecnica:

2.a) Per alloggi mono familiari (1)+b)+d) (C.B.I.)

		£/mq. 973.000
	(novecentosettantatremila)	
	2.b) Per alloggi pluri familiari: 1)+b) (C.B.I.)	£/mq. 948.000
	(novecentoquarantottomila)	
	3. Oneri complementari	
	a) Spese tecniche e generali 13% del (C.B.I.)	£/mq. 123.240
	(centoventitremiladuecentoquaranta)	
	b) Indagini geognostiche 2% del (C.B.I.)	£/mq. 18.960
	(diciottomilanovecentosessanta)	
	c) Acquisizione area 12% del (C.B.I.)	£/mq. 113.760
	(centotredicimilasettecentosessanta)	
	d) Oneri di Urbanizzazione 2% del (C.B.I.)	£/mq. 18.960
	(diciottomilanovecentosessanta)	
	e) Spese varie 15% del (C.B.I.)	£/mq. 142.200
	(centoquarantaduemiladuecento)	
	Totale	£/mq. 417.120
	(quattrocentodiciassettemilacentoventi).	
	Costo Totale dell'Intervento	
	Per alloggi mono familiari: 1. + 2.a + 3. (C.T.N.)	
		£/mq. 1.390.120
	(unmilionetrecentonovantamilacentoventi)	
	Per alloggi pluri familiari: 1. + 2.b + 3. (C.T.N.)	
		£/mq. 1.365.120 (unmil-
	lionetrecentosessantacinquemilacentoventi)	
	Il prezzo massimo di cessione così determinato è soggetto ad	

Il canone di locazione annuale escluso il rimborso delle spese di condominio, non potrà essere superiore al 3% del prezzo dell'alloggio così come determinato ai fini della cessione.

Per gli anni successivi a quello della prima cessione l'aliquota del 3% sarà applicata al valore di cessione, determinato annualmente con le modalità di cui all'art. precedente.

#### ART. 12

#### MODALITA' PER LA VENDITA E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

E' facoltà del concessionario stipulare preliminari di vendita o impegni di locazione futura dei singoli alloggi realizzandi.

E' fatto espresso divieto però di cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati prima del rilascio dei certificati di abitabilità.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare sulla nota di trascrizione e da approvare specificatamente per iscritto, con cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

I rapporti di locazione degli alloggi realizzati in virtù della presente convenzione non potranno avere durata inferiore a 4 anni rinnovabili per un periodo analogo se nessuna delle parti contraenti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non in-

tende rinnovarli.

Il periodo massimo di locazione non potrà comunque essere superiore ad anni 99, salvo eventuale richiesta di rinnovo del diritto di superficie da parte del concessionario e dei suoi aventi causa.

La locazione non potrà essere rinnovata nel caso di perdita dei requisiti richiesti dalla vigente normativa per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata.

E' vietata in ogni caso la sub-locazione dell'alloggio.

#### ART. 13

#### SANZIONI

La violazione o l'inadempienza da parte del concessionario o loro aventi causa, degli obblighi di cui al trascrivendo atto ai precedenti articoli, determinerà, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali le seguenti sanzioni:

A) Decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie]:

1) qualora il concessionario non provveda all'inizio ed alla ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi entro trenta giorni dalla scadenza dei termini fissati dall'art.6 comma 1°, salvo i casi di forza maggiore, non imputabili al concessionario;

2) qualora il concessionario realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nel progetto approvato di

ART. 14

NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e delle norme di attuazione del Piano di Zona sopracitato.

1M088K

ART. 15

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

I componenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune rinuncia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione di Ufficio e da ogni responsabilità al riguardo prestando, inoltre garanzia da evizione.

09

AM AA

RTK TO

ART. 16

SPESE

Le spese inerenti e conseguenti del presente atto sono a carico del Concessionario che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

mila\*

NEL  
MOD.

ART. 17

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega, previa lettura da me datane alle parti, sub "B", copia autentica da me rilasciata in data odierna, del certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate, il

MARIO

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 9 Serial#: 7023805073.16691937566868f5914d

cui originale è allegato sub "0" al mio atto 18 aprile

2001, racc. 7768

(1) Aggiungete: "in materia"; (2) Aggiungete: "in relazione al progetto  
approvato dalla C.E.C. con delibera del 15 dicembre 2000 citata"

Carlo Pirelli -

Richiesto

io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto con uso  
di nastro indelebile da persona di mia fiducia ed in parte, da  
me manoscritto. Di esso ho dato lettura ai componenti che lo  
approvano e confermano. Scritto su cinque fogli per pagine  
diciotto e quanto della diciannovesima fin qui

Ugo Pirelli nella qualità  
Giuseppe Mangano nella qualità

*Ugo Pirelli*

