



SCHEMA DI
CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N° 865/71 E DELLA L. R.
71/78 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI,
FRA IL COMUNE DI PALERMO E LA COOPERATIVA S. BARBARA
PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A
PROPRIETA' DIVISA SU AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA
REALIZZAZIONE DI N°32 ALLOGGI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ avanti a me Notaio
Dott. _____ iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e senza
l'assistenza di testimoni, per espressa rinuncia fattane dai Sigg. comparenti, tra loro
d'accordo e con il mio consenso in conformità di legge sono personalmente comparsi i
Signori:

- da una parte per il Comune di Palermo, il Sig _____ nato a _____ il _____ (C.F.
80016350821 in prosieguo chiamato anche "Comune" in esecuzione della Determina
Sindacale n°..... del....., che in copia autentica si allega ad integrare il presente atto
sotto la lettera "A" omessa la lettura per dispensa dei comparenti,

-dall'altra parte:

il Sig. Francesco Randazzo nato a Palermo il 06/04/1953 il quale interviene n.q. di
Presidente e Legale Rappresentante della Cooperativa S.Barbara, con sede in Palermo, in
Via Crisafulli,3, giusta delibera del C.d.a. del 10/02/2010, Codice Fiscale n.03553800826,
che in copia autentica si allega sotto la lettera "B".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io Notaio sono
certo.

PREMETTONO

Che l'Assessorato Regionale alla Cooperazione con provvedimento n° 9477
dell'11/12/1997, tutt'oggi vigente, ha incluso la cooperativa nelle graduatorie delle
cooperative edilizie, per la realizzazione di n° 34 alloggi sociali nel Comune di Palermo;

- Che il Consiglio Comunale, con Deliberazione n° del, ha localizzato ed
assegnato in diritto di superficie, alla Cooperativa edilizia S. Barbara, l'area annotata al
N.C.E.U. di Palermo al foglio n°90 particella n° 62 per l'insediamento di mc 12.617,22 atta
alla realizzazione di n°32 alloggi, dei 34 assegnati dall'Assessorato Regionale alla
Cooperazione con il suddetto provvedimento, che determina una superficie utile
complessiva di mq 2994;

- Che il Comune con deliberazione di C.C. n. 643 del 29/11/2011 ha determinato
l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.R. n. 71/78 ;

Che gli oneri dovuti dalla Cooperative, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 70/81, devono
essere limitati soltanto a quelli previsti dall'art. 5 della legge 10/77, ridotti al 40%, rispetto a
quelli determinati dai Comuni, sulla base delle tabelle parametriche approvate con
D.A.R.S.E. del 31 maggio 1977 ed in conformità a quanto disposto dall'art. 41 della L.R.
71/78 e successive modificazioni;

Che i predetti oneri sono determinati, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 25/97, con decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio ed Ambiente entro il 30 ottobre di ogni anno;

Che i Comuni sono tenuti ad applicare gli oneri aggiornati dal primo gennaio dell'anno successivo. Poiché gli oneri predetti sono variabili per ogni anno in funzione dell'aumento dei costi dell'indennità di espropriazione, le concessioni dovranno essere subordinate al pagamento, oltre che degli oneri previsti per l'anno 2012 (che nel presente atto vengono considerati), della differenza fra tali oneri e quelli che stabilirà l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente per l'anno di rilascio della concessione medesima;

Che alla cooperativa vanno addossati gli oneri stabiliti dal C.C. con la citata C.C. n. 643 del 29/11/2011, con la riserva innanzi esplicitata, relativi alla zona nella quale è ubicata l'area di insediamento, meglio specificato all'art. 3b);

Che gli oneri a carico della Cooperativa S.Barbara per il diritto di superficie consistono in:

- a) Esproprio dell'area interessata dal programma costruttivo e dalla nuova viabilità di accesso al lotto;
- b) Cessione gratuita delle aree destinate a servizi ed a viabilità pubblica;
- c) Realizzazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione della strada di accesso al lotto e delle urbanizzazioni primarie compresi il parcheggio ed il verde pubblico in applicazione dell'art.16 commi, 2, 2bis, e 7 del D.P.R. 380/2001.

Che in applicazione del suddetto comma 2 dell'art.16 la realizzazione delle opere può essere scomputata;

Che, in applicazione del comma 2 bis dello stesso art. 16, le urbanizzazioni, in caso di piani esecutivi sono a carico del titolare del permesso di costruire

Che il Sig. Francesco Randazzo, nella qualità di Presidente e legale rappresentante della Cooperativa S. Barbara, ha dichiarato, ai sensi della L. 04/01/68 n. 15, sotto le comminatorie di Legge per il caso di mendacio, che dagli atti della Cooperativa risulta che i singoli soci posseggono i requisiti richiesti dalla Legge per usufruire delle agevolazioni sulla Edilizia Convenzionata e Agevolata e che il Programma Costruttivo, per la cui realizzazione è stato concesso il finanziamento Regionale ed assegnata l'area, non è eccedente rispetto al numero dei soci aventi i requisiti legali prescritti al momento della richiesta dell'area e dei finanziamenti;

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

TITOLO 1° GENERALITA'

ART. 1

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Palermo , come sopra rappresentato, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, concede, sin da ora e con effetto dalla data dell'atto pubblico di trasferimento in capo allo stesso dell'area sotto descritta, alla Cooperativa Santa Barbara, che come sopra rappresentata accetta, per se e per i loro aventi causa, il diritto di superficie a proprietà divisa, sull'area destinata alla Edilizia Residenziale, estesa mq 4898,74 e per quanto in

effetti risulterà dalla delimitazione degli isolati, atta alla edificazione di n° 32 alloggi, per circa mc 12.617,22.

Tale area individuata dal vigente Catasto Terreni del Comune medesimo, al foglio di mappa n°90 particella n° 62 è quella contornata nella planimetria allegata e contrassegnata dalla lettera a).

Nella suddetta planimetria, oltre al lotto residenziale esteso mq 4898,74 e contrassegnato con la lettera a) sono indicate, nel rispetto dell'art.3 del D.M.1444/68, le aree destinate a servizi pubblici estese complessivamente mq 3389,77 e distinte come segue:

- Area da destinarsi ad istruzione estesa mq 2070,79, contrassegnata con lettera b)
- Area destinata a verde pubblico estesa mq 846,46, contrassegnata con lettera c)
- Area destinata a parcheggio pubblico estesa mq 472,52, contrassegnata con lettera d).

Inoltre nella suddetta planimetria sono contrassegnate le aree destinate a viabilità pubblica così distinte:

- Area destinata a via di accesso al lotto di mq 125,45 contrassegnata con la lettera e)
- Nuova via di PRG estesa mq 510 circa , che si diparte dalla via Ciaculli fino al confine con la p.lla 62 contrassegnata con lettera f).

Le sopraddette aree contrassegnate con lettere b), c), d), e), f) , escluse dal diritto di superficie, dovranno essere espropriate in nome e per conto dell'Amministrazione e rimarranno in proprietà dell'Amministrazione comunale.

La suddetta planimetria sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega ad integrare il presente atto sotto lettera " ... "

Il diritto di cui sopra si intende esteso anche alla utilizzazione del sottosuolo nel lotto residenziale nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nel programma costruttivo e nella concessione edilizia.

La Cooperativa si impegna a procedere, all'acquisizione, in nome e per conto del Comune mediante espropriazione, in conformità all'art. 8 della L.R. n°86/81, e nella considerazione che al comma 4 dell'art. 9 della L.R. 25/97 è stato chiarito che, ai fini dell'espropriazione valgono le disposizioni di cui ai comma 4° e 5° dell'art. 8 della citata L.R. 86/81, delle aree interessate dal programma costruttivo.

Resta inteso che il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per la mancata acquisizione delle aree in questione e ciò per qualsivoglia motivo e per qualsiasi controversia o danno nei confronti degli attuali proprietari o di terzi.

Si precisa che il Concessionario si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla edificazione, sull'area oggetto della concessione del diritto di superficie, del programma di edilizia convenzionata agevolata, indicato in premessa, e consistente nella edificazione di n°32 alloggi, delle relative pertinenze previste nel progetto, in conformità alla concessione e alle norme tecniche di attuazione del P.R.G, e dalle leggi vigenti in materia.

ART. 2

PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Il diritto di superficie, come sopra indicato, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia per il diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso ai sensi della legge 20 ottobre 1971 n° 865 art. 35.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazioni, garage ed altri locali consentiti dal P.R.G.
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e degli aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

Il progetto relativo agli edifici dovrà essere predisposto secondo le modalità fissate rispettivamente nel successivo art. 7 e dovrà ottenere la concessione edilizia.

Nella realizzazione degli edifici saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella presente convenzione e nella concessione edilizia.

L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie disposizioni in materia.

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

Per superficie utile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da muratura, pilastri e tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

Per superficie complessiva vendibile, ai fini della presente convenzione si intende quella (Sc) definita dall'art.7 del D.M. dei LL.PP. n° 13053 del 23-11-79.

TITOLO II

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO, GARANZIA FIDEJUSSORIA.

ART. 3

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A PROPRIETA' DIVISA

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie di cui all'art. 1 resta convenuto, in forza del disposto dell'art. 35 della legge 865 del 22-10-71 e di quanto espresso nelle premesse, nelle seguenti voci:

- a) in una somma pari al costo complessivo di qualsivoglia onere di espropriazione per l'acquisizione delle aree oggetto del programma costruttivo valutato circa in € 884.870,91 (ottocentoottantaquattromilaottocentosettanta/91) come da piano particellare d'esproprio allegato al programma. Il valore definitivo sarà determinato sulla esatta delimitazione dell'area concessa in diritto di superficie a seguito del frazionamento dell'intera area.
- b) in una somma pari agli oneri di urbanizzazione così come determinati con delibera di C.C. n. 643 del 29/11/2011, da adeguare ai sensi della L.R. 4 del 16/04/2003 art.17, ridotti al 40% secondo quanto determinato dall'art. 14 della L.R. 70/81, ammontante a Euro/mc.27,33.

Tale importo preventivo è pari a €/mc 27,33 x 0.40 x mc.12.617,22 = Euro 137.931,45 (euro centotrentasettemilanovecentotrentuno/45).

Rientra tra gli oneri del concessionario l' espropriazione in nome e per conto del Comune dell'area della via di accesso di mq 510 circa che consente di accedere al lotto oggetto del Programma costruttivo dalla via Ciaculli, il cui onere di esproprio è stato valutato nel Piano particellare d'esproprio pari a € 35.054,91 (euro trentacinquemilacinquantaquattro/91).

Resta inteso che il concessionario, con la sottoscrizione del presente atto, è impegnato a corrispondere la differenza fra l'onere preventivo fissato nel presente atto, calcolato sulla base della delibera consiliare n. 643 del 29/11/2011, per l'anno 2012, e quello in cui verrà rilasciata la concessione edilizia.

Per le differenze sopra dette, le modalità per il pagamento del corrispettivo della presente concessione sono uguali a quelle specificate al successivo art. 4.

Si conviene ancora, che entro 15 giorni dall'accertamento di maggiori somme dovute, rispetto a quelle fissate nel presente atto dal Concessionario, quest'ultimo dovrà provvedere ad aumentare, in proporzione, la polizza assicurativa di cui al successivo art. 6.

Il concessionario si impegna a scomputo degli oneri dovuti, a realizzare la strada di accesso con le reti di urbanizzazione necessarie (impianto di illuminazione e impianto fognario), a cedere all'amministrazione comunale, le aree destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico e all'istruzione e a realizzare quali urbanizzazioni primarie il verde pubblico e il parcheggio.

Propedeutico al rilascio della concessione edilizia è la definizione dell'esproprio dell'area per la realizzazione della strada di accesso nonché quella destinata ai servizi pubblici da dimostrare o con l'acquisizione delle aree tramite atto di concessione, o con provvedimento di espropriazione previo deposito delle somme eventualmente non concordate.

ART. 4

MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Concessionario nei confronti del Comune si impegna ad effettuare il pagamento del corrispettivo nel rispetto delle norme previste nel Testo Unico per gli espropri vigente (D.P.R.n°327/01 e s.m.i.) con le seguenti modalità:

a) Le somme relative all'acquisizione delle aree del programma costruttivo e della viabilità di accesso nuova via di PRG, sono corrisposte ai soggetti espropriati direttamente dalla Cooperativa Santa Barbara che ai sensi del precedente art.1 procederà direttamente, quale delegataria, alle espropriazioni assumendone i relativi oneri e le spese consequenziali, sia dirette o indirette, tutto compreso e nulla escluso, ivi comprese eventuali integrazioni che dovessero scaturire da nuove normative in materia di espropriazioni, restando a suo carico anche le spese per le eventuali controversie e danni nei confronti degli espropriati e di terzi;

Qualora il costo di acquisizione dell'area dovesse mutare a seguito della determinazione della indennità provvisoria o definitiva, fissata questa ultima anche con sentenza, oppure in seguito ai diversi criteri fissati da nuove normative di legge, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato e la concessionaria sarà tenuta ad operare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze.

In caso di modifiche intervenute dopo l'avvenuta assegnazione degli alloggi costruiti da parte della Cooperativa concessionaria, i conguagli di cui sopra saranno dovuti in solido dagli assegnatari degli alloggi realizzati sull'area concessa con il presente atto in diritto di superficie alla Cooperativa concessionaria che non è comunque liberata fino al pagamento integrale di detto conguaglio.

La concessionaria si obbliga, pertanto, ad inserire in tutti gli atti di assegnazione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, la clausola, da riportare nella nota di trascrizione, con cui gli assegnatari degli alloggi ed i loro eventuali aventi causa,

pongano a loro carico, in solido con la Cooperativa, l'obbligo di corrispondere al proprietario espropriato il conguaglio e le differenze di cui sopra.

La mancata osservanza della sopracitata pattuizione da parte della Concessionaria comporterà la decadenza della concessione del diritto di superficie.

La mancata osservanza da parte degli assegnatari degli alloggi o loro aventi causa, dell'obbligo di inserire la sopracitata clausola negli eventuali atti successivi di vendita, comporterà gli effetti di cui sopra nei confronti degli assegnatari stessi o loro aventi causa. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c..

b) La somma di € 137.931,45 (euro centotrentasettemilanovecentotrentuno/45), dovuta per gli oneri concessori verrà scomputata con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in applicazione dell'art.16 commi 2, 2bis e 7 del D.P.R. 380/2011, previste nel programma costruttivo consistenti in: viabilità di accesso (mq 635,45 circa), parcheggio pubblico (mq 472,52) e verde pubblico (mq 846,46 circa). Qualora l'ammontare di tali opere dovesse risultare inferiore all'onere dovuto il concessionario verserà la differenza direttamente al comune con le modalità previste per il versamento degli oneri di urbanizzazione. Qualora l'ammontare di tali opere dovesse risultare maggiore degli oneri dovuti il concessionario si impegna a realizzarli senza nulla pretendere dall'Amministrazione comunale. I progetti relativi alle suddette urbanizzazioni dovranno essere presentati contestualmente alla richiesta di concessione edilizia e presentati contestualmente ai Settori competenti (Manutenzione, Verde,) per le prescrizioni tecniche. In seguito alla realizzazione, previo collaudo a carico del concessionario le opere dovranno essere prese in consegna dal Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità

Il concessionario si impegna altresì ad accollarsi gli oneri per gli allacciamenti alla fognatura, alla rete idrica, alla rete di energia elettrica e del gas comprensivi di tutte le spese derivanti da particolari prescrizioni che dovessero essere date per ogni singolo allacciamento, obbligandosi altresì di acquisire le relative prescrizioni tecniche costruttive, nonché di acquisire il relativo nulla osta di corretta esecuzione prima del certificato di abitabilità.

La somma corrispondente a tale onere verrà versata direttamente al Comune entro quindici giorni dalla richiesta dello stesso nei casi in cui questi ritenga, per il necessario coordinamento, eseguire le opere relative contestualmente a quelle di urbanizzazione primaria del quartiere.

Per ogni giorno di ritardo nel versamento della somma richiesta la Cooperativa corrisponderà al Comune gli interessi relativi, pari a quelli fissati dalla Banca d'Italia all'atto della contestazione

ART. 5

ATTI ESPROPRIATIVI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 comma 8 del D.P.R. 327/01, il Comune di Palermo, con il presente atto, delega al soggetto attuatore l'esercizio dei poteri espropriativi occorrenti per l'acquisizione delle aree oggetto della presente convenzione.

Per effetto di tale delega, i cui estremi dovranno essere specificati in ogni atto del procedimento espropriativo, il soggetto attuatore potrà porre in essere tutti gli atti finalizzati all'acquisizione delle aree suddette, col rispetto delle norme di cui al D.P.R. 327/01 e s.m.i., ivi inclusi:

- determinare l'indennità provvisoria di espropriazione secondo i criteri di legge;

- effettuare e depositare i tipi di frazionamento eventualmente occorrenti delle aree da espropriare,
- richiedere la determinazione dell'indennità definitiva alla C.P.E. presso l'Agenzia del Territorio;
- resistere in giudizio, o transigere, in caso di opposizione alla stima proposta dai soggetti espropriati o comunque in qualsiasi controversia che dovesse insorgere per effetto e in conseguenza della procedura espropriativa in argomento;
- liquidare e pagare le indennità, anche aggiuntive;
- compiere ogni altro atto previsto per legge nell'ambito della procedura espropriativa, fatta eccezione per il ricorso alle procedure d'urgenza di cui agli artt. 22 e 22 bis del citato D.P.R. 327/01 e l'emissione del provvedimento di espropriazione in favore del Comune.

Per effetto della presente delega il soggetto attuatore assume su di sé la responsabilità di tutti gli atti della procedura, rispondendo direttamente degli stessi e sollevando il delegante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalla procedura in argomento.

Rimangono a carico del soggetto attuatore gli adempimenti derivanti dall'art. 17 comma 2 del D.P.R. 327/01.

La Concessionaria procederà all'espropriazione assumendo gli oneri relativi alla formulazione delle pratiche nei termini e nei modi previsti dalla D.P.R.n°327/01 e successive modificazioni ed integrazioni e trasferendo al Comune le aree espropriate prima del rilascio delle certificazioni di abitabilità. Le pratiche espropriative dovranno essere condotte fino alla stipula del contratto definitivo, nel caso in cui l'espropriando accetti l'indennità provvisoria, mentre, nel caso in cui l'espropriando non accetti, la Cooperativa dovrà versare alla Cassa Depositi e Prestiti, nei termini previsti dalla legge, le somme di cui sopra fino alla concorrenza degli oneri di cui all'art.4 comma a), ed immediatamente trasmettere al Comune-Ufficio Autonomo Espropriazione- le pratiche relative per gli ulteriori adempimenti di legge.

ART. 6

GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL CONCESSIONARIO

A garanzia del pagamento dell'adempimento degli obblighi di cui all'art. 4 b), viene rilasciata a favore del Comune, prima del rilascio della concessione edilizia, polizza assicurativa di gradimento dell'Amministrazione Comunale, per l'importo, di Euro 137.931,45 (euro centotrentasettemilanovecentotrentuno/45).

La garanzia di cui sopra verrà ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti.

Detta garanzia potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare costituita in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, in cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante.

A garanzia della definizione delle procedure di esproprio, prima del rilascio della concessione edilizia, viene rilasciata a favore del Comune, polizza fidejussoria per l'importo di € 35.054,91 (euro trentacinquemilacinquantaquattro/91).....

TITOLO III

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI E TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE.

ART. 7
LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE
ABITAZIONI

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi e degli edifici dovranno rispondere a quelli risultanti dalla relazione tecnica ed economica e ai relativi progetti, approvati ed autorizzati dagli organi a ciò preposti dalla legge e dovranno, in ogni caso, essere conformi alle prescrizioni del Piano e delle vigenti leggi.

Le caratteristiche delle rifiniture degli immobili realizzati non potranno, in ogni caso essere inferiori a quelle riportate di seguito:

a) PAVIMENTI

- 1) Ambienti :in graniglia con scaglia grossa di marmo cm. 30x30 o in ceramica;
- 2) Bagni e cucine : in ceramica;
- 3) Terrazzi : in gres;
- 4) Scala e androni : in marmo botticino, ceramica

b) RIVESTIMENTI :

- 1) Bagni e cucine: ceramica fino ad altezza maggiore uguale a ml. 2,00.

c) INTONACI

- 1) Interni in malta bastarda al 2° strato di tonachina o ingesso scagliola;
- 2) esterni con resine poliviniliche al quarto tipo rullato o graffiato su sottostrato, previa impermeabilizzazione delle murature.

d) COLORITURE : con pitture lavabili.

e) INFISSI :

- 1) Interni in legno tamburato o in PVC;
- 2) Esterni in profiltubi di lamiera zincata con avvolgibili in plastica.

f) APPARECCHI SANITARI :

- 1) Bagno princip.: vaso n. 1, bidet n. 1, vasca n. 1, lavabo n. 1
- 2) Bagno di servizio: vaso n. 1, lavabo n. 1;
- 3) Cucina: lavello n. 1, attacco per lavatrice n. 1, attacco per scaldabagno n. 1.

g) ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI: Secondo le vigenti leggi

h) COPERTURA: a tetto o a terrazzo, con l'impermeabilizzazione in manto di lamina. Nella costruzione non potranno apportarsi modifiche di alcun genere, se non regolarmente autorizzate.

Il Comune si riserva di fare eseguire opportuni controlli da parte dei propri tecnici competenti, in qualunque momento e di ordinare le modifiche necessarie.

La corrispondenza del fabbricato alle opere autorizzate ed alle norme contenute nel presente atto, dovrà essere accertata in sede di rilascio del certificato di abitabilità, previa certificazione del Direttore dei Lavori e del Collaudatore delle opere.

Nel caso venga contestata nel corso dei lavori, difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori ed il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

La sospensione dei lavori a causa di ordinanza sindacale, non interrompe il decorso dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

ART. 8
TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI

Il Concessionario si impegna a rispettare i termini per l'inizio e l'ultimazione delle opere fissato nell'atto di concessione edilizia e comunque previa comunicazione ai componenti organi comunali, di fare decorrere detti termini dalla data di registrazione del decreto di finanziamento.

ART. 9

PROROGHE

Il Comune potrà, in base a motivata richiesta del Concessionario, accordare eventuali proroghe nei casi previsti e consentiti dalla legge.

ART. 10

SANZIONI

La inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, comporterà la decadenza della presente concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, con facoltà per l'Amministrazione Comunale di trattenere il 10% dell'intero corrispettivo della concessione medesima, salvo maggiori danni.

In caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la decadenza della concessione, e la conseguente estinzione del diritto di superficie.

TITOLO IV

CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE IN USO DELL'IMMOBILE - PER LA DETERMINAZIONE E REVISIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

ART. 11

OBBLIGO DI OSSERVARE LE CONDIZIONI E I VINCOLI PER IL REGIME D'USO DELL'ALLOGGIO - CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE

La concessionaria dichiara di essere a conoscenza che il terreno a cui si riferisce il presente atto, fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi della L. 22/10/71 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni,

Dichiara altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di seguito specificati e regolanti l'eventuale vendita o locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici esistenti sul terreno di che trattasi.

Prima del rilascio del Certificato di Abitabilità è vietato assegnare ed abitare gli alloggi realizzati. E' comunque vietata, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da esercitare con delibera di Consiglio Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata. In caso di inosservanza del suddetto divieto la concessione si considera immediatamente decaduta e l'Amministrazione Comunale proprietario sia dell'area che degli eventuali immobili realizzati, potrà previo bando pubblico, individuare idonei soggetti per la successiva assegnazione a chi abbia i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di edilizia economica e popolare.

ART. 12

REQUISITI DEI SOCI

Il concessionario dichiara che i propri soci sono persone che possono beneficiare di assegnazione di alloggio di Edilizia Economica e Popolare a proprietà divisa a termine di legge. In caso di sostituzione dei soci, per qualunque motivo, il concessionario si impegna a fornire all'Assessorato regionale finanziatore la documentazione atta a dimostrare che il

nuovo socio, ammesso dalla Cooperativa e destinatario di un alloggio costruito sull'area oggetto del presente atto, possiede i requisiti di cui sopra.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.20 della L.179/92, sostituito dall'art.3 della L. n° 85/94, la vendita e la locazione da parte dell'assegnatario potrà avvenire nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione, solo se sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi possono essere alienati e/o locati.

ART. 13

COSTO DI PRIMA CESSIONE – OBBLIGHI DELLA COOPERATIVA **OBBLIGHI DEL SOCIO IN CASO D' ALIENAZIONE**

A – COSTO DI PRIMA CESSIONE - PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi ai soci è determinato con i criteri fissati a norma dell'art. 4 lettera g) legge n. 457/78 del Decreto del Ministero del LL.PP. in vigore al momento dell'inizio dei lavori, relativamente al limite massimo del costo dell'edilizia agevolata e convenzionata e maggiorato di un utile convenzionale pari al 10% applicato al costo dell'intervento.

Detto prezzo va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

- a)-** superficie utile dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro.
- b)-** Superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole e soffitte.
- c)-** Superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche e altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza quali deposito materiali di pulizie, attrezzi manutenzione, locali contatori....).
- d)-** Superficie netta di eventuale autorimessa o posto macchina al coperto (con il massimo di mq 18,00) annesso direttamente all'alloggio.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno valutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60%.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute nel loro complesso, entro il 45% della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la provincia di Palermo per il periodo compreso tra la data di riferimento del D.M. LL.PP. richiamato al primo comma e quella di inizio lavori.

Nel periodo compreso tra l'inizio e la fine dei lavori, con esclusione dei periodi di proroga complessivamente superiori a tre mesi concessi dall'Amministrazione, salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni delle superiori Autorità, l'aggiornamento del prezzo suddetto verrà fatto sulla base della variazioni mensili dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori.

Prima dell'ultimazione dei lavori, e comunque non oltre la data di richiesta del certificato di abitabilità, la concessionaria dovrà predisporre per il Comune e trasmettere al Settore Urbanistica una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati:

- a)- La ripartizione millesimale;
- b)- Il prezzo massimo di cessione degli alloggi;
- c)- La dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati.

Detta tabella, approvata con determina dirigenziale del settore Urbanistica, dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita.

Ogni atto di compravendita, dovrà essere trasmesso al Comune entro 30 giorni, il quale potrà espletare la facoltà di controllo sulla compatibilità dello stesso con la normativa sull'Edilizia Economica e Popolare.

La inadempienza del Concessionario comporterà la nullità dell'atto medesimo

B – VENDITE SUCCESSIVE ALLA PRIMA CESSIONE

Per ogni vendita successiva alla prima il corrispettivo non potrà superare il prezzo di prima cessione aggiornato sulla base delle variazioni mensili dell'indice ISTAT del periodo considerato.

C - DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Comune ha diritto di prelazione sugli immobili realizzati, su ogni cessione successiva alla prima. Tale diritto potrà essere ceduto allo I.A.C.P. competente.

Gli atti di vendita sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto e della lettera raccomandata di cui al comma successivo, comprovante l'avvenuto decorso dei termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Settore Risorse Immobiliari del Comune.

A tal fine il proprietario che intende vendere l'immobile, dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata indirizzata al Settore Risorse Immobiliari ed al Settore Urbanistica, indicando il prezzo di vendita che comunque non dovrà superare i valori stabiliti dal comma B del presente articolo.

Entro trenta giorni il Comune – Settore Risorse Immobiliari, sentito il parere sulla congruità del prezzo da parte del Settore Urbanistica, dovrà comunicare di volersi avvalere o meno dell'esercizio del diritto di prelazione.

Trascorso comunque tale termine la dichiarazione di rinuncia si riterrà automaticamente concessa e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti.

ART. 14

CRITERI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Nei casi in cui l'alloggio possa essere locato ai sensi delle vigenti legislazioni sull'Edilizia Economica e Popolare, il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato nella misura stabilita dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, avendo a riferimento, per il costo base, quello determinato dal precedente art. 13 A se più favorevole all'inquilino.

Il contratto di locazione dovrà contenere la clausola, specificatamente approvata per iscritto ai sensi dell'art. 1341 C.C., con cui il locatore dichiara di conoscere il disposto del presente articolo.

Il contratto di locazione dovrà essere inviato, in copia autentica, entro 30 giorni, al Comune Settore Urbanistica, per consentire il controllo sulla compatibilità dello stesso con la normativa sull'Edilizia Economica e Popolare.

La inadempienza comporterà la decadenza della concessione per il socio assegnatario.

ART. 15 **OBBLIGHI GENERALI**

La concessionaria, in ogni caso, si obbliga a non porre in essere atti che in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali la Cooperativa si è costituita o per le quali l'insediamento viene realizzato.

In caso di inosservanza la concessionaria, decade dalla concessione con la conseguente estinzione del diritto di superficie.

ART. 16 **STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI - OBBLIGHI**

La Cooperativa concessionaria, i vari assegnatari ed i loro eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standard residenziali correnti, le singole unità abitative e le altre parti del fabbricato (autorimesse, parti comuni, verde, strade e viabilità e servizi interni ai lotti).

Per le parti comuni dei fabbricati, l'Amministrazione Comunale si riserva, se del caso, di rilevare con lettera raccomandata insufficienze di manutenzione straordinaria.

Le eventuali opere necessarie per il ripristino, delle condizioni delle parti comuni, dovranno essere definite con stima peritale compiuta da due tecnici nominati rispettivamente dal Comune e dalla parte interessata. La stima peritale, stabilirà il congruo termine per l'esecuzione delle opere richieste.

In caso di inadempienza le opere potranno essere eseguite di Ufficio dal Comune in danno dell'obbligato.

TITOLO V

SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI DALLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

ART. 17

La violazione o l'inadempimento da parte del Concessionario degli obblighi assunti di cui ai predetti articoli, in aggiunta all'applicazione, ad iniziativa e cura del Comune, delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, comporterà l'applicazione delle sanzioni previste nei precedenti articoli ed ancora le seguenti:

- A) La decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie:
- 1) Qualora la Cooperativa realizzi opere edilizie difformi da quelle previste nella presente convenzione e nella concessione edilizia.

- 2) qualora si verificano modifiche negli scopi istituzionali della Cooperativa;
- 3) qualora la Cooperativa ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- 4) qualora sia notificata al Comune, a mezzo ufficiale giudiziario, su istanza dell'Istituto di credito che ha concesso alla Cooperativa il mutuo fondiario per il finanziamento delle costruzioni, la inadempienza della Cooperativa medesima nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza della concessione del diritto di superficie deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

- B)** L'applicazione alla Cooperativa di una pena pecuniaria, compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni od inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni od inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione. La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune che introiterà le corrispondenti somme.

TITOLO VI

DURATA DELLA CONCESSIONE -CORRISPETTIVO PER IL RINNOVO DELLA CONCESSIONE – TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

ART. 18

DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E RINNOVO DEL MEDESIMO

La concessione del diritto di superficie avrà una durata di anni novantanove e potrà essere rinnovata fino ad un massimo di altri novantanove anni purché ne venga fatta richiesta da chi di diritto, almeno un anno prima della scadenza.

ART. 19

COORRISPETTIVO PER IL RINNOVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo, in caso di rinnovo, sarà determinato in misura pari alla somma che risulterà dalla capitalizzazione del reddito netto, a quella data, ricavabile dagli alloggi in questione, al tasso di interesse legale vigente. Tale somma non potrà in nessun caso essere inferiore alla differenza tra il valore venale ed il minore prezzo corrisposto per la concessione del diritto di superficie delle aree di cui alla presente convenzione.

ART. 20

TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

La Concessionaria, o gli aventi diritto in base alle leggi vigenti, potrà richiedere per le aree assegnate in diritto di superficie l'assegnazione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 48 della L. 448/98, ed a ciò provvederà, se ne ricorrono le condizioni di legge, l'Amministrazione Comunale con successivi atti, previo adempimenti di legge previsti a carico della Concessionaria medesima o degli aventi diritto.

Il passaggio dal Diritto di superficie al Diritto di proprietà potrà avvenire dopo l'ottenuto certificato di abitabilità.

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI

ART. 21

EFFETTI DELLA CESSAZIONE DELLA CONVENZIONE E DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Nei casi in cui la presente convenzione e relativa concessione vengano a cessare, si estingue il diritto di superficie e il Comune diviene proprietario di edifici, alloggi ed opere e ne acquisisce la disponibilità; il Comune subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni con l'obbligo di soddisfare, fino alla estinzione, le ragioni di credito di detti Istituti.

ART. 22

PERIMENTO DEGLI EDIFICI

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie la Concessionaria deve comunicare al Comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili.

Nel caso di ricostruzione il Comune fisserà con la stipula di una nuova convenzione nuovamente i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Trascorso il termine di sei mesi, sopraindicato, senza che il Concessionario abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di superficie si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

ART. 23

IPOTECHE

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici e di diritto pubblico, istituti bancari di interesse nazionale ed altri soggetti che pratichino la concessione di mutui ipotecari o fondiari, a soggetti che esplichino interventi nelle aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

ART. 24

VARIE E FINALI

Il Comune di Palermo rinuncia all'ipoteca legale nascente da questo atto ed esonera il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte concessoria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali esistenti in materia.

Quant'altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.
