



Con deliberazione n. del il Consiglio Comunale, e successivo DD n. del dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, è stata approvata la Variante Urbanistica ed il relativo programma costruttivo;

Con scrittura privata, in Notaio Tommaso Porcelli di Palermo, autenticata nelle firme in data 12 gennaio 2015, registrata a Palermo il 13 gennaio 2015 al numero 364/1T, la Soc. Marinuzzi S.r.l., nella persona del consigliere delegato Di Maria Francesco, si è obbligata a vendere e trasferire alla "Santa Maria del Bosco Soc. Coop. Edilizia", nella persona del presidente del C.di.A.sig. D'Auria Giuseppe, che alle condizioni stabilite nel contratto preliminare di vendita, ha promesso e si è obbligata ad acquistare l'immobile sito in via Vito Ievolella n.14 alle condizioni sospensive riportate all'art. 4 del citato preliminare;

Con atto di avveramento di condizioni, di modifica e quietanza, da me Notaio, ricevuto in data, , repertorio n. raccolta n. , registrato a Palermo il al n. , la "Santa Maria del Bosco Soc. Coop. Edilizia", ha riconosciuto che le condizioni tutte di cui al contratto preliminare in data 12 gennaio 2015, si sono avverate e quindi il succitato preliminare ha prodotto integralmente i suoi effetti;

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

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, sono soltanto 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 alla cooperativa vanno attribuiti gli oneri stabiliti dal Consiglio Comunale con la citata deliberazione n. 643 del 29/11/2011, con la riserva innanzi esplicitata, relativi alla zona nella quale è ubicata l'area di insediamento, nella stessa meglio specificata;

Che gli oneri a carico della Cooperativa consistono in:

- a) Cessione gratuita delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie oltre quelle già cedute con atto in Notaio Spedale del 14.02.2011 n.rep. 150786, in attuazione alle deliberazioni della G.C.n.894/2008 e 269/2010;
- b) Realizzazione delle urbanizzazioni primarie in applicazione dell'art.16 commi, 2, 2bis, e 7 del D.P.R. 380/2001 nelle aree cedute.

Che, in conformità della normativa vigente 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. , nella qualità di Presidente e legale rappresentante della Cooperativa, ha dichiarato, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, 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, non è

eccedente rispetto al numero dei soci aventi i requisiti legali prescritti al momento di acquisto dell'immobile e dei finanziamenti;

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

## **ART. 1** **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il Sig. . . . . . , nella qualità sopra spiegata, s'impegna con la presente convenzione a realizzare l'intervento di edilizia abitativa, consistente nella ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare sito in Via Vito Ievolella n.14, individuate in Catasto, al foglio di mappa n° 56 del Comune di Palermo, part.lla 1500 e /1499, per la realizzazione di n. 31 alloggi, della superficie utile massima di mq. 110,00, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il suddetto si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli,

- a) alla Cessione gratuita delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, oltre quelle già cedute con atto in Notaio Spedale del 14.02.2011 n.rep. 150786, in attuazione alle deliberazioni della G.C.n.894/2008 e 269/2010;
- b) alla realizzazione, a propria cura e spese delle urbanizzazioni primarie in conformità alla concessione e alle norme tecniche di attuazione del P.R.G, e dalle leggi vigenti in materia ed in particolare:

- 1) impianti tecnologici di sottosuolo per l'allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico e del gas;
- 2) sistemazione delle aree esterne cedute al Comune, rappresentate nella tavola ( ) allegata alla presente, con le caratteristiche indicate ai successivi articoli.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte dovrà essere condotta sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati del progetto e delle prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali e dagli enti ed aziende competenti per l'erogazione dei servizi;

- c) realizzare tutto quanto previsto dal Programma costruttivo entro il termine di validità della concessione edilizia;
- d) a versare al Comune, all'atto della concessione edilizia la quota degli oneri concessori eventualmente dovuti per legge.

Nella planimetria (All. A) sono indicate, nel rispetto dell'art.3 del D.M.1444/68, le aree destinate a aree pubbliche estese complessivamente mq. 1.233,50 e distinte come segue:

- Area destinata a verde pubblico estesa mq. 779,50 (> di mq. 774,00) contrassegnata con lettera )
- Area destinata a parcheggio pubblico e viabilità estesa mq 454 (> di mq. 430) contrassegnata con lettera ) di cui mq. 354 già ceduti con l'atto sopracitato.

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

## **ART. 2**

### **PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE**

Nella realizzazione dell' edificio saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella presente convenzione e nella concessione edilizia.

Tutte le aree, i 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.

## **ART. 3**

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE.**

Le pavimentazioni delle urbanizzazioni dovranno essere realizzate secondo il progetto approvato e con l'impiego di pietra (Tipo Billiemi). I sistemi di adottare nella realizzazione delle pavimentazioni sono riconducibili a due tipi: il basolato a filari longitudinali, trasversali o diagonali e quello costituito da pavimentazione stradale, asfalto pavimentazione in cemento. E comunque secondo le prescrizioni degli uffici.

I criteri da seguire nella realizzazione del verde pubblico dovranno essere i seguenti:

- delimitazione della strada con siepi, utilizzando specie arbustive indagine;
- costituzione di un tappeto erbaceo tra le siepi dove andranno piantumati gli alberi;
- la scelta delle essenze arboree dovrà seguire il criterio di incrementare il verde il più possibile con essenze indigine o naturali da lungo tempo nel nostro paesaggio. Il terreno di impianto dovrà essere adeguatamente preparato con almeno uno strato di terreno vegetale spesso cm. 60.

Le opere, gli impianti, da realizzare in esecuzione della presente convenzione non potranno essere costruiti o modificati in difformità delle prescrizioni contenute nel progetto approvato, se non nelle parti che deriveranno da prescrizioni degli Uffici comunali competenti e/o dagli Enti o Aziende competenti alla erogazione dei servizi, e previa formale approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'atto d'obbligo con il quale la cooperativa si impegna a cedere le aree di cui al punto a), del precedente art. 1, dovrà stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto b), del precedente art. 1, dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità degli edifici previsti nella concessione edilizia.

L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata sotto il controllo degli Uffici Tecnici comunali che avranno, quindi, libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo di lettera raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

Le dette opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo eseguito dagli Uffici comunali. Solo dopo il collaudo definitivo potranno essere rilasciate le certificazioni di agibilità ed abitabilità degli edifici realizzati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di urbanizzazione è a carico della Cooperativa fino alla data della loro consegna al Comune e previo collaudo definitivo da parte degli Uffici Tecnici comunali competenti. Il collaudo dovrà essere effettuato non oltre 90 giorni dopo la richiesta che la cooperativa farà al Comune. La manutenzione è soggetta al controllo da parte del Comune, che potrà disporre l'esecuzione in danno in caso di manutenzione non eseguita o eseguita con negligenza.

#### **ART. 4**

### **LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI**

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi dovranno rispondere a quelli risultanti dalla relazione tecnica ed economica e al relativo progetto, approvato ed autorizzato dagli organi a ciò preposti dalla legge e dovranno, in ogni caso, essere conformi alle prescrizioni progettuali 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 o uguale a ml. 2,00.

**c) INTONACI**

- 1) interni con rinzaffo e traversato in malta bastarda e finitura in gesso scagliola o tonachina premiscelata;
- 2) Esterni prospetti principali: intonaco tipo livigni, Terranova e simili;

**d) COLORITURE :** interna: pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile.

**e) INFISSI :**

- 1) Interni in legno tamburato rivestiti con compensato di legno o con laminato plastico;

2) esterni in legno per finestre e porte-finestre a vetri, dotati di vetri termoacustici isolanti (vetro camera) ovvero in PVC.

**f) APPARECCHI SANITARI :**

1) bagno: n.1 vaso dotato di cassetta con comando a doppio pulsante; n.1 bidet, n.1 doccia, n.1 lavabo;

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. 5**

### **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. 6**

### **PROROGHE**

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

## **ART. 7**

### **REQUISITI DEI SOCI**

Il concessionario dichiara che i propri soci sono persone che possono beneficiare di assegnazione di alloggio 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. 8**

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

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

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 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 dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita.

Revisione del prezzo di prima cessione degli alloggi e cessioni successive

Qualora i negozi di compravendita avvengano nel corso del periodo di validità della presente convenzione, di cui al successivo art.6, il prezzo di cessione degli alloggi stipulato nelle convenzioni è determinato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, a 0 (data del certificato di abitabilità) fino al 5° anno: 0% (zero per cento); dal 6° al 25° anno: 1% (uno per cento) annuo.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria affrontate nel decennio precedente. In difetto di accordo tra le parti, interessate, alla compravendita il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo, scelto d'intesa tra le parti stesse. In difetto di accordo il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, composto da un tecnico del Comune, da un tecnico del concessionario e da un terzo nominato d'intesa tra i primi due.

#### **ART.9**

#### **DESTINATARI DEGLI IMPEGNI**

Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano oltre alla Cooperativa " . . . ", anche i successori ed aventi causa nella proprietà del fabbricato, e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari. I patti che stabiliscono prezzi superiori a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

#### **ART.10**

#### **DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione, stipulata ai sensi degli artt.17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (ex artt.7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e dell'art.40 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, ed i contenuti espressi negli articoli che essa prevede, hanno durata di validità di anni 20 (venti), dopodiché i beni realizzati saranno interamente disponibili per il concessionario o per gli aventi titolo. La cessione della locazione degli alloggi entro i 5 (cinque) anni dalla data dell'atto pubblico di assegnazione in proprietà degli alloggi, comporta la decadenza del contributo regionale sugli interessi.

#### **ART.11**

#### **SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE**

A seguito di accertamento eseguito dal Comune di Palermo, anche su segnalazione di parte, in ordine all'applicazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione ed il canone di locazione degli alloggi, nel caso di accertata violazione il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art.6 della legge 28 gennaio 1977 n.10 con gli

eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti in difformità alla presente convenzione. Contro l'accertamento effettuato dal Comune il concessionario può chiedere che si pronunci un Collegio Peritale che potrà decidere a maggioranza, formato da un tecnico del Comune, da un tecnico del concessionario e da un terzo nominato d'intesa fra i primi due.

Restano ferme le sanzioni previste dall'art.31, della legge 17 agosto 1942 n.1150, nonché dagli Articoli 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

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:

- 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;

**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.

## **ART. 12** **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 Società Cooperativa.

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