

N. 62082 del Repertorio

N. 15.686 della Raccolta

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno venticinque del mese di febbraio (25/2/2005)

In Augusta, ed in via Soccorso n. 7.

Avanti me dott. Sergio MARCIANO, notaio residente in Augusta, iscritto al Collegio Notarile di Siracusa, non assistito da testi, per concorde rinuncia, col mio consenso, dei comparenti

SONO PRESENTI

Reg. to ad Augusta n. 27.02.2005  
al n. 189, foglio 398

SERIE 17

MANNINO Nazzareno, ingegnere, nato a Siracusa il 4 giugno 1952, che dichiara di intervenire a quest'atto quale Dirigente del V Settore Urbanistica del Comune di Augusta, C.F. 81002050896, domiciliato per la carica presso il palazzo Comunale di Augusta, in via P. pe Umberto n. 89, autorizzato alla stipula di quest'atto con deliberazione Commissariale del 15/9/2004 n. 1 che, in copia autentica, a quest'atto si allega sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale, in proseguo indicato più brevemente come "Comune".

RANNO Carmelo, imprenditore, nato ad Augusta il 9 gennaio 1985, che dichiara di intervenire a quest'atto quale socio accomandatario della "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s.", con sede in Augusta, via Xifonia n. 92, ove è domiciliato, R.I. e C.F. 01397550896, R.E.A. 121150, in

Trascritto il 28. 2.2005 proseguo indicato più brevemente come "Concessionario".

n. 5108/3084 Io notaio sono certo dell'identità personale dei componenti, i quali premettono:

- che con la deliberazione n. 1 sopra citata, è stata individuata, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale Siciliana del 6/4/1996 n. 22, l'area da assegnare, in diritto di proprietà, all'impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s.", occorrente per la realizzazione di un Programma Costruttivo di edilizia abitativa convenzionata per n. 48 alloggi;

- che detta area sita in territorio di Augusta, c.da M. Tauro loc. Balate, nel P.R.G. vigente "CALANDRA" adottato con Decreto Assessoriale n. 171 del 17/10/1975 ricade in Zona con denominazione EC/2;

- che l'area medesima è riportata nel nuovo catasto terreni del Comune di Augusta come segue:

a) di proprietà della Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s., nel NCT foglio 36, particella 163 di a. 22.73, particella 164 di a. 18.59, particella 165 di a. 9.72, particella 166 di a. 25.31, particella 167 di a. 5.42, particella 169 di ca. 33, particella 170 di a. 7.30, particella 171 di a. 9.33, particella 173 di ca. 6, particella 42 di a. 2, particella 176 di a. 1.97, particella 177 di a. 1.90, di cui si ha la proprietà in virtù dell'atto di compravendita ai miei rogiti del 23/2/2005, rep. n. 62.066,

reg. il 24/2/2005 al n. 181;

- che le particelle sopra descritte confinano a nord con proprietà PATANIA Domenico, a sud con proprietà Barbarisi, ad ovest con RANNO Domenico;

- che l'estensione totale dell'area interessata dal Programma Costruttivo è di mq. 10.466; di detta area mq. 5.121 costituiscono il lotto residenziale e mq. 5.346 sono destinati alle urbanizzazioni;

- che la deliberazione n. 1 sopra citata ha determinato i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865;

- che gli alloggi da realizzare, in attuazione della presente convenzione, posseggono le seguenti caratteristiche tipologiche:

1) caratteristiche di ciascuno tipo di alloggio:

- superficie utile abitabile: mq. 95;

- numero vani utili: n. 5 (cinque);

- servizi igienici: bagno + bagno ridotto.

2) superficie utile abitabile totale: mq. 4.560;

3) superfici nette non residenziali totali: mq. 2.052, di cui di pertinenza dell'alloggio:

- per balconi: mq.: 682,56;

- per autorimesse singole: mq. 864;

e di pertinenza dell'organismo abitativo:

- per androni d'ingresso, porticati liberi e volumi tecnici

etc: mq. 1.369,44;

4) caratteristiche di finitura:

- pavimentazioni alloggi e servizi: in ceramica;

- rivestimenti servizi: in ceramica;

- infissi interni: in tamburato di mogano;

- infissi esterni: in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica;

- rivestimenti e finiture pareti interne: intonaco pronto e pittura lavabile;

- rivestimenti e finiture pareti esterne: intonaco pronto e plastico rullato;

- impianti sanitari, elettrici, e di riscaldamento: sottotraccia.

Tutto ciò premesso da formarne parte integrante e sostanziale con quanto segue, i componenti convergono e stipulano quanto segue:

ART. 1) Il Comune di Augusta, in forza del presente atto, concede all'impresa Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s., che accetta, ed ai suoi aventi causa, il diritto di proprietà sulle aree site in territorio di Augusta, c.da M. Tauro loc. Balate, meglio individuate nelle premesse, aventi un'estensione complessiva di circa mq. 10.466, di cui mq. 5.121 circa per il lotto residenziale e mq. 5.344 circa per le urbanizzazioni, in conformità al Programma Costruttivo, approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione sopra

citata che unitamente ai suoi allegati a quest'atto si

allegano sotto le lettere "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H",  
"I", "L" e "M", per formarne parte integrante e sostanziale.

L'Impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta &

C. s.a.s.", concessionaria, s'impegna a realizzare in virtù

della presente "Convenzione" gli interventi di edilizia

abitativa, consistenti nella costruzione di n. 4 edifici

comprendenti, ciascuno n. 2 palazzine di 6 alloggi ciascuna,

per complessivi 48 alloggi, con l'osservanza delle

caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai

successivi articoli e del "Programma Costruttivo". approvato.

Art. 2) Il corrispettivo della concessione del diritto di

proprietà viene determinato in misura pari al costo di

acquisizione delle predette aree da parte dell'impresa

"Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C.

s.a.s.", rivalutato dalla data di acquisto alla data di

stipula della presente convenzione.

Il corrispettivo relativo al costo di acquisizione delle aree,

che sarà utilizzato dall'impresa "Edilizia Residenziale

Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s." per l'acquisizione

in nome e per conto del Comune sarà pari alla somma

effettivamente occorsa per l'acquisto delle stesse.

Art. 3) Il corrispettivo relativo al contributo per gli oneri

di urbanizzazione viene determinato pari al costo di

urbanizzazione delle aree indicate nell'atto deliberativo di

assegnazione delle stesse aree.

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

Il corrispettivo del contributo per gli oneri di urbanizzazione sarà utilizzato dall'impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s." per l'acquisizione in nome e per conto del Comune, delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e per la progettazione, realizzazione e collaudo nelle opere di urbanizzazioni primarie.

Le opere di urbanizzazione verranno direttamente progettate e realizzate, previo rilascio degli atti concessori, dall'impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s." in conformità alla normativa vigente, per stati di avanzamento, in connessione funzionale con l'edificazione dei realizzandi edifici, di talchè, per ogni singolo lotto, comprendente almeno un edificio costituito da n. 2 palazzine di n. 6 alloggi ciascuno, per complessivi n. 12 alloggi, al momento del completamento dei lavori di costruzione, dovranno risultare complete e definite le relative opere di urbanizzazione a carico del concessionario.

Il corrispettivo relativo al contributo per gli oneri di urbanizzazione secondarie dovrà essere pagato al momento del

rilascio della concessione edilizia, salvo rateizzazione da concedersi dal Comune ai sensi e con le modalità disposte dall'art. 44 della legge regionale n. 27/12/1978, n. 71.

Le opere di urbanizzazione primaria relative ai singoli lotti, come sopra definiti, dovranno essere collaudate e trasferite al Comune con la proprietà delle aree di sedime prima del rilascio della certificazione di abitabilità per gli edifici residenziali, unitamente alle aree per le urbanizzazioni secondarie.

Art. 4) La realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria avverrà con la supervisione e l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 5) Le caratteristiche degli alloggi da realizzare dovranno rispondere ai parametri previsti dalle leggi e/o decreti nazionali e regionali di finanziamento o, in assenza, ai vigenti parametri per l'edilizia economica e popolare, legge 457/78.

La conformità degli alloggi e delle opere accessorie ai suddetti parametri dovrà essere verificata in sede di esame del progetto edilizio, e dovrà essere accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di sopralluogo per l'abitabilità degli edifici realizzati.

Art. 6) Il programma costruttivo dell'Impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s.", comprensivo delle opere di urbanizzazione, sarà realizzato

entro dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il programma costruttivo sarà realizzato mediante lotti comprendenti almeno un edificio.

A fronte di ciascun lotto sarà rilasciata singola concessione edilizia.

I lavori di ogni singolo lotto dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio della relativa concessione e completati nel triennio successivo, fatte salve le eventuali proroghe previste dal Regolamento edilizio comunale e dalle norme

nazionali e regionali in materia, richieste dall'Impresa

"Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C.

s.a.s." per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

I lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione e ultimati alla data di redazione del verbale di ultimazione.

Art. 7) Gli alloggi realizzati possono essere assegnati in locazione secondo le disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

Gli alloggi possono essere locati solo agli aventi diritto in possesso dei requisiti richiesti dalle specifiche leggi e/o decreti nazionali o regionali di finanziamento o in assenza, dei requisiti richiesti dalle norme generali per l'edilizia economica e popolare.

Il canone di locazione degli alloggi sarà computato ai sensi della L. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e sarà soggetto a revisione periodica nei modi e nei termini previsti nella legge medesima.

Per il canone annuo di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze e l'eventuale revisione periodica si fa anche riferimento a quanto scritto nel Decreto del ministero dei Lavori Pubblici 05/08/1994 "Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata", pubblicato sulla G.U.R.I. n. 194, serie generale, del 20/08/1994, o di altre norme emanate o emanande:

La base di calcolo per mq. utili abitabili non potrà superare quella prevista dalla normativa regionale per i costi d'intervento ai sensi dell'art. 4, lett. G della L. 457/1978.

La prima cessione degli alloggi sarà regolata dalle norme in materia di edilizia convenzionata ed agevolata ed avverrà al prezzo non superiore a quello calcolato tenendo conto dei seguenti elementi:

- a) incidenza del costo di acquisizione dell'area;
- b) incidenza del costo delle opere di urbanizzazione, pari al costo di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie ed al costo per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- c) incidenza del contributo per gli oneri di urbanizzazione (se dovuti);

d) costo di costruzione degli alloggi; \_\_\_\_\_

e) incidenza del costo per le spese generali documentabili, comprese quelle per la progettazione. \_\_\_\_\_

Il costo di costruzione ed il costo d'intervento non potranno in ogni caso superare il tetto fissato dall'eventuale decreto di finanziamento dell'opera. \_\_\_\_\_

Viene fatta salva l'applicabilità della determinazione dei limiti massimi di costo per interventi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata stabilita periodicamente dal Ministero dei Lavori Pubblici. \_\_\_\_\_

Quindi, il prezzo di cessione degli alloggi potrà subire variazioni, qualora, nel frattempo intervengano, ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457 ed in particolare l'articolo 3 lettera "n", l'art. 4 lettera "g", gli articoli 42 e 43, ed altre norme emanate ed emanande, aggiornamenti dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale.

Gli acquirenti degli alloggi devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto di alloggi economici e popolari. \_\_\_\_\_

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in 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. \_\_\_\_\_

E' consentita la vendita in blocco o per singole unità

immobiliari ad Enti Pubblici o compagnie di assicurazione. \_\_\_\_\_

Gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente convenzione non potranno a nessun titolo alienarne la proprietà o costituirne su di essa diritti reali di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità. \_\_\_\_\_

Decorso tale periodo l'alienazione o la costruzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari. \_\_\_\_\_

Il prezzo di cessione sarà determinato all'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste e prescindendo dalla loro locazione, nonché del costo delle urbanizzazioni poste a carico del proprietario. \_\_\_\_\_

Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferirne la proprietà a chiunque, con l'obbligo del pagamento a favore del Comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T. \_\_\_\_\_

Detta differenza sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e riscossa all'atto della registrazione del contratto da parte

del competente Ufficio del registro.

Gli atti di cessione compiuti in violazione del presente articolo sono nulli.

Gli immobili realizzati senza contributo dello Stato, possono essere ceduti ai sensi dell'art. 45 Legge 05/08/1978 n. 457 come sostituito dall'art. 2 Legge 23/12/1986 n. 899, ad Enti Pubblici a Società di assicurazioni, nonché ad altri soggetti Pubblici e Privati anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie.

Facendo salva l'applicabilità dell'articolo 3 della L.

28/01/1994, n. 85, il soggetto che ha acquistato l'alloggio

sulle aree oggetto della presente convenzione per adibirlo ad

uso proprio, nei primi cinque anni dall'acquisto potrà

alienarlo o locarlo a chiunque, previa autorizzazione del

Comune, che potrà rilasciarla quando sussistono gravi,

sopravvenuti e documentati motivi.

Art. 8) Per quanto non espressamente previsto negli articoli

precedenti si richiamano e sono applicate le norme e le

prescrizioni di cui alle specifiche leggi e/o decreti

nazionali o regionali per il finanziamento degli interventi

costruttivi da realizzarsi.

Art. 9) La violazione o l'inadempimento da parte dell'Impresa

"Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C.

s.a.s.", o dai suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai

precedenti articoli determina, in aggiunta alla applicazione

*DM*  
*Ra U*



delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti

leggi e regolamenti, le seguenti sanzioni:\_\_\_\_\_

a) il ritardo fino ad un massimo di gg. novanta

nell'adempimento delle prestazioni pecunarie (ove previste in

convenzione), a carico dell'assegnatario comporta una sanzione

pari al 10% degli importi non corrisposti;\_\_\_\_\_

b) l'inosservanza dei termini di inizio ed ultimazione dei

lavori di costruzione degli alloggi e delle eventuali opere di

urbanizzazione, comporta la corresponsione di una penale pari

al 2% del corrispettivo per la concessione dell'area, sempre

che detta inosservanza non si protragga per oltre gg. 30;\_\_\_\_\_

c) la locazione dell'alloggio per un canone superiore a quello

previsto dalla normativa in materia comporta la corresponsione

di una penale pari a 15 volte la differenza fra il canone

annuo percepito e quello effettivamente dovuto;\_\_\_\_\_

d) la vendita di un alloggio ad un prezzo superiore a quello

massimo previsto dalla normativa vigente comporta la

corresponsione di una penale pari a 4 volte la differenza tra

i due prezzi;\_\_\_\_\_

e) l'inadempienza e l'inosservanza da parte dell'Impresa

"Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C.

s.a.s." dei termini e degli obblighi eventualmente assunti per

la costruzione a sua cura e spese delle opere di

urbanizzazione comportano l'intervento sostitutivo del Comune

nell'esecuzione delle opere medesime, con addebito delle spese

all'Impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s.", con rivalsa sulle garanzie finanziarie da questa prestate e con salvezza di eventuali maggiori danni.

Art. 10) Le inadempienze sotto indicate comportano la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di proprietà:

a) quando trascorso il termine di cui al punto a) del superiore art. 9, l'Impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s." sia rimasta inadempiente, a meno di proroghe concesse dalla Giunta Municipale valutando le ragioni di inadempienza ed applicando comunque la stessa penale del 10% per gli ulteriori ritardi nei pagamenti;

b) quando l'Impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s.", debitamente messa in mora, non procederà alla corresponsione delle penali sopra determinate;

c) quando l'inosservanza dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori si protragga per oltre 30 gg. a meno di proroghe motivate concesse dalla Giunta Municipale;

d) quando, senza autorizzazione del Comune, sia ceduta a terzi la proprietà delle aree non edificate o solo parzialmente edificate;

e) quando si cedano a terzi gli alloggi costruiti prima che siano state collaudate o dichiarate idonee tutte le opere di urbanizzazione a carico del cessionario o prima del rilascio della licenza di abitabilità;

f) in caso di fallimento, liquidazione, scioglimento o cancellazione del Registro delle Imprese dell'Impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s.".

Costituisce altresì motivo di decadenza della concessione del diritto di proprietà la revoca, l'annullamento o decadenza del decreto di finanziamento in forza del quale si è proceduto alla assegnazione delle aree di che trattasi.

Verificandosi la decadenza del diritto di proprietà, le aree assegnate rientreranno nella piena disponibilità del Comune che restituirà all'assegnatario le somme da questo corrisposte, diminuite delle spese ed oneri sostenuti, degli eventuali danni nonchè di 1/10 a titolo di penale.

Le opere che fossero state realizzate dall'assegnatario verranno indennizzate, al momento in cui si rinnoverà a favore di un terzo la concessione del diritto di proprietà, dal Comune all'assegnatario decaduto in base ad una stima eseguita da tre esperti designati uno dal Comune stesso, uno dall'assegnatario decaduto ed uno dall'assegnatario subentrante.

L'indennità come sopra determinata verrà diminuita delle spese degli oneri sostenuti, degli eventuali danni e di 1/10 a titolo di penale.

Il Comune subentrerà altresì in tutte le obbligazioni derivanti per l'eventuale mutuo ottenuto dall'assegnatario.

Costituisce inoltre ulteriore motivo di decadenza della concessione del diritto di proprietà la mancata stipula della presente convenzione a seguito di invito debitamente notificato dal Comune.

La decadenza del diritto di proprietà dovrà in ogni caso essere pronunciata dal Consiglio Comunale.

Art. 11) Con la stipula del presente atto il Comune delega all'impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s." ogni competenza ed adempimento per l'eventuale espropriazione delle aree assegnate, compresi gli atti inerenti l'occupazione d'urgenza ai sensi, e per gli effetti dei commi 4 e 5 dell'art. 8 della L.R.S. n. 86/1981.

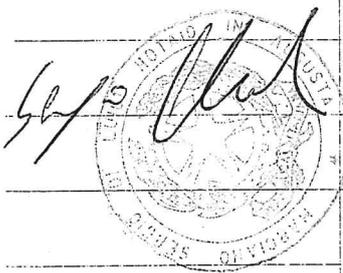
I termini di pubblica utilità ex art. 13 della legge 25/6/1965 n. 2359 vengono fissati come segue:

- inizio espropriazione entro due anni dalla data di stipula della convenzione;

- completamento della espropriazione entro sette anni dalla data di stipula della convenzione.

Art. 12) A titolo di garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione l'Impresa "Edilizia Residenziale Augustana di Amore Concetta & C. s.a.s." dovrà prestare apposita fideiussione assicurativa, determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della presentazione delle relative progettazioni, tenendo conto delle opere da realizzare, e corrisposta al momento del rilascio delle concessioni

*Handwritten signature*  
Ran. Cl.



edilizie.

Art. 13) Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto a carico dell'assegnatario con rinuncia del Comune a ogni diritto di ipoteca legale ed esonerando il Dirigente dell'Ufficio del Territorio competente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Augusta il 22/2/2005, in copia autentica, a me notaio consegnato dai comparanti, che dichiarano che gli strumenti urbanistici non sono stati ad oggi modificati, al presente atto si allega sotto la lettera "N", per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 14) Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario.

Si chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dall'art. 32 del D.P.R. 29-9-1973, n. 601 o da altre norme vigenti in materia.

Le parti espresamente dispensano me notaio dal dare lettura degli allegati.

Richiesto ho ricevuto quest'atto da me notaio letto ai comparanti che lo approvano e sottoscrivono.

E' dattiloscritto da persona di mia fiducia, a mia cura, ed in parte completato di mio pugno, sopra diciassette pagine di cinque fogli.

*Roberto M...*

Ram Cook

4/13/13



The seal is circular and contains the text "STATE OF OHIO" at the top, "DEPARTMENT OF PUBLIC SAFETY" around the inner edge, and "HARRISBURG OHIO" at the bottom. A signature is written across the seal.