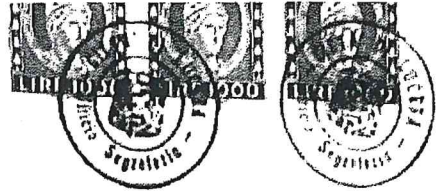


COMUNE DI LUCERA

Provincia di Foggia



OGGETTO: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI LUCERA E

PER INSEDIAMENTO EDILIZIA ECONOMICHE E POPOLARE - LEGGE 22.10.1971 n.865-

REPERTORIO N° 1166

Req. Gen. n. 4668

Req. Part. n. 4022/16

del 14 GIU 1984

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantatre, il giorno 28 del mese di APRILE, nella sede Municipale, innanzi a me Sig.

Il Segretario Generale del Comune di Lucera, autorizzato dalla vigente legge Comunale e Provinciale a ricevere atti e contratti nell'interesse dell'Ente Comune dal quale dipendo, senza assistenza dei testimoni cui i comparenti rinunciano di comune accordo, col mio consenso sono comparsi i Signori:

1) Il Sig. _____ nato a _____ il _____ ed ivi residente il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Lucera (CF 82000950715), nel prosieguo indicato semplicemente "Comune";

2) Il Sig. _____ nato ad _____ il _____ e residente in Lucera, il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante dell'Impresa

_____ in Via _____ (CF _____);

P R E M E S S O

Che il Comune di Lucera è dotato di un piano di zona in area "167" approvato con Decreto del Presidente della Regione

Puglia n.1091 del 19.6.1979;

-Che l'Impresa ha presentato al Sindaco del Comune di Lucera istanza per l'ottenimento della concessione del diritto di superficie su una area di mq.528 nel 1979 approvato dalla regione;

-Che l'istanza anzidetta è stata accolta, ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865, con deliberazione del C.C. n.42 del 12.12.1979, vistata in sede tutoria il 21.1.1980, atto n.1338 (All.A);

-Che con deliberazione della G.M. n.543 del 17.3.1982, vistata dalla S.P.D.C. il 2.6.1982 atto n.38309 è stato precisato che la concessione in parola è avvenuta in "diritto di superficie";

-Che l'Impresa ha presentato domanda per l'ottenimento della concessione edilizia per l'attuazione di un programma costruttivo comprendente la realizzazione di un edificio per n.16 alloggi, autorimesse singole e locali a servizio della residenza, come illustrato nel progetto cui l'istanza si riferisce (All.B);

-Che il Comune ha individuato nei lotti nn. 38 e 39 l'area da assegnarsi all'Impresa

per la realizzazione del suo programma costruttivo catastalmente ricadente sulle particelle nn.114 e 181 del foglio catastale n.81 del Comune di Lucera, come illustrato nell'alligata planimetria (All.O);

-Che l'area sulla quale sorgeranno i lotti anzidetti sarà

acquistata d
comma dell'
proposito e
del 21.5.198

-Che le car
da realizza
materia di
riferimento
come si evi

-Che per l
concessione
prescrizione

7° della
attuazione
no e stipul

Il Comune
dell'art.35
Capobianco

effetto da
aree indic
previsto d
aree resid

delibera del C.C. n.10 del 5.8.1978 ed approvato dalla Regione Puglia con decreto n.1091 del 19.6.1979 sulle quali potranno essere realizzati due edifici per una cubatura complessiva di mc.8.078. Al concessionario compete altresì il diritto di realizzare opere al di sotto del suolo nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici.

Art. 2

DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

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

CC
Qual
supe
dell
dell
a) e
:
:
b)
c)
Le
sp
un
am
Ca
di
de
nu



CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Quale corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, integralmente sostitutivo, ai sensi dell'art.2 della legge 28.1.1977 n.10 degli oneri connessi al rilascio della concessione ad edificare, il concessionario si obbliga:

- a) a versare al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree che resta definitivamente fissato in L.528.000 salvo nuova integrazione quando interverranno le attese nuove norme legislative sulla valutazione dei beni espropriati;
- b) a versare al Comune la somma di L.3.402.255 quale quota del costo globale delle opere di urbanizzazione primaria realizzata o da realizzare a cura e spese del Comune;
- c) a versare al Comune la somma di L.4.705.645 quale quota del costo globale delle opere di urbanizzazione secondarie realizzate o da realizzare a cura e spese del Comune.

Le parti riconoscono che il corrispettivo come sopra pattuito specificatamente ai fini della determinazione dei prezzi unitari convenzionati ad ogni effetto della convenzione stessa ammonta a complessive L.8.635.900, che l'Impresa ha versato in unica soluzione a favore del Comune di Lucera-Servizio Tesoreria Comunale- con bollettini n.502 del 21.4.1983 e n.322 del 26.4.1983, fatto salvo l'eventuale mutamento del costo di acquisizione delle aree nell'ipotesi

prevista del primo comma, lett.a) del presente articolo corrispondente a L.1.000 per mq. di superficie vendibile, così come definita al successivo art.9.

Art. 4

MODALITA' E GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

All'urbanizzazione provvede il Comune assumendo al concessionario il pagamento delle opere di urbanizzazione determinato nel precedente art.3.

Art. 5

TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Il concessionario si obbliga ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali previsto entro il termine di validità delle rispettive concessioni ad edificare ed a ultimarli entro due anni dalla data di inizio dei lavori. La data di inizio e di ultimazione dei lavori dovranno risultare dai verbali che gli Uffici tecnici Comunali sono tenuti a redigere nel termine di 10 gg. dal ricevimento della richiesta del concessionario. Per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, indipendenti dalla volontà del concessionario. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione da parte del concessionario, nel caso in cui si impegni a realizzarle direttamente, dovrà essere completata secondo gli scadenziari concordati con il rilascio delle singole concessioni ad edificare relativamente al

esente articolo
vendibile, così

PERE DI URBANIZ-

do al concessio-
ione determinato

E

costruzione degli

dine di validità

ultimarli entro

lata di inizio e

dei verbali che

essere nel termine

concessionario.

potranno essere

indipendenti

ne di tutte le

rio, nel caso

dovrà essere

il rilascio

ivamente ai

ingoli lotti.

Art. 6

RITROVAMENTI ANCHEOLOGICI-SOPRASUOLO E SOTTOSUOLO

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero 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 o altro qualsiasi. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune di Lucera, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del piano di zona, nel soprasuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune.

Art. 7

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

Nella costruzione degli edifici la parte concessionaria dovrà attenersi alle norme tecniche di attuazione del piano di zona e del regolamento edilizio comunale, nonché alle disposizioni contenute nelle leggi e provvedimenti nazionali e regionali concernenti il tipo di intervento oggetto alla presente

convenzione. Gli edifici risponderanno alle caratteristiche costruttive e tipologiche descritte nella relazione di cui alle premesse ed allegata alla lettera "E". Nell'ipotesi di intervento assistito da contributo dello Stato si osserveranno le prescrizioni fissate nelle leggi speciali di finanziamento.

Art. 8

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI UTENTI

Gli utenti degli alloggi costruiti con il contributo dello Stato, siano essi proprietari o locatori, devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per il tipo di intervento oggetto della presente convenzione. E' consentita la vendita in blocco o per singole unità immobiliare ad enti pubblici e compagnie di assicurazione ai sensi dell'art.45 della legge 457.

Art. 9

CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito alla data della presente salvo aggiornamento, in L.546.680 al mq. di superficie complessiva. Per superficie complessiva (Sc) si intende:

- a) il 100% della superficie abitabile, calcolato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- b) il 60% delle superfici non residenziali per servizi ed accessori.

Per sup
andron
cantino:
autorim
servizi
Tale pi
element:

-Pa) co

co

uri

-Pc) co

co

pr

co

sp

e

na

fi

te

e

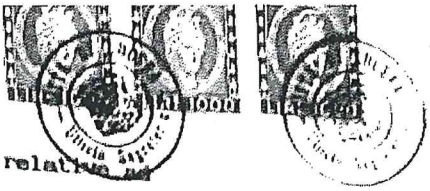
un

al

al

me

E'



Per superfici non residenziali si intendono quelle relative ad androne di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, autorimesse e posti macchine coperti ed altri locali a stretto servizio delle residenze.

Tale prezzo (Pv) consegue dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- Pa) costo della concessione del diritto di superficie comprensivo del corrispettivo per l'area e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Pc) costo di produzione determinato in base al costo di costruzione degli alloggi compreso la maggiorazione per progetti redatti in conformità alle norme antisismiche con la aggiunta delle spese tecniche generali, delle spese promozionali e commerciali, degli oneri finanziari e dell'utile di impresa. In Una tabella che il concessionario presenterà al Comune prima delle vendite saranno fissati i prezzi massimi definitivi dei singoli alloggi, tenuto conto delle caratteristiche degli alloggi medesimi e della loro posizione nel contesto dell'edificio, con una variazione percentuale in più o in meno non superiore al 10% in modo che il totale dei prezzi dei singoli alloggi sia pari a quello risultante applicando il prezzo medio a tutti gli alloggi.

E' consentito l'aggiornamento del prezzo medio di prima

cessione sulla base dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con esclusione dell'incidenza del corrispettivo della concessione ed in applicazione dei seguenti criteri:

Nel periodo intercorrente tra l'inizio e l'ultimazione dei lavori l'aggiornamento del costo di produzione (Pc) avverrà sulla base della somma dei prodotti della quota parte del costo di produzione riferito al mese e la variazione dell'indice ISTAT del costo di produzione tra il mese iniziale e quello di riferimento, il tutto secondo la seguente formula:

$$Pc = \sum_{n=1}^N \left(\frac{Pc}{I_{cm}} \right) \times I_{cm} \quad (1)$$

(1) ove:

Pc= costo di produzione riferito al mq. di superficie convenzionale e alla data di inizio dei lavori;

N= Numero dei mesi intercorrenti fra la data di inizio e quello di ultimazione dei lavori.

In caso di sospensione dei lavori per cause non imputabili al concessionario e come tali riconosciute dall'Amministrazione Comunale, N è da riferire al numero dei mesi di effettivo lavoro; pertanto nella formula da N al denominatore vanno detratto il numero dei mesi di sospensione e nella sommatoria vanno detratti gli addendi relativi ai mesi di sospensione.

I_{cm} = Indice ISTAT del costo di costruzione riferito al mese corrente.

I co = Indice ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di inizio di lavoro.

Per il periodo intercorrente tra la data di riferimento del prezzo e la data di inizio dei lavori il costo di produzione sarà aggiornato in base alla variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione verificatasi nel corrispondente periodo; per il periodo intercorrente tra la data di ultimazione dei lavori e la data di stipula del contratto di prima cessione, il costo di produzione sarà aggiornato in base alla variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita per il corrispondente periodo.

La variazione globale del prezzo medio di vendita di prima cessione è pertanto espressa dalla formula:

$$Pv = Pa + Pc \frac{I_{co} \times I_{cr}}{I_{co} \times I_{vo}} \times \frac{I_{vi}}{I_{vo}}$$

(2) ove:

Pa = costo della concessione del diritto di superficie riferito a mq. di superficie complessiva (Sc)

Pc = costo di produzione come innanzi definito

I cr = indice ISTAT costo di costruzione relativo alla data di riferimento del prezzo

I co = indice ISTAT costo di costruzione relativo alla data di inizio lavori

I cm = indice ISTAT costo di costruzione relativo al mese corrente

I vi= indice ISTAT costo della vita relativo alla data di
prima cessione

I vo= indice ISTAT costo della vita relativo alla data di fine
lavori

N = numero mesi di durata lavori, come precedentemente
specificata.

Art.10

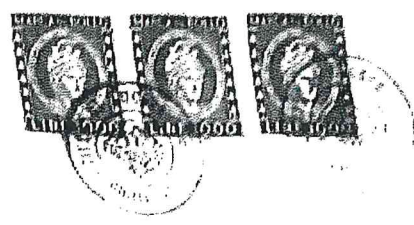
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DELLE CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA

Il prezzo delle cessioni successive alla prima sarà determina-
to, come valore massimo, a partire dal prezzo di prima
cessione rivalutato sulla base della variazione del numero
indice generale nazionale dei prezzi al consumo per le
famiglie di operai e di impiegati (già numero indice del costo
della vita) elaborato dall'ISTAT, intercorsa tra la data della
cessione e la data di prima cessione.

Tale valore sarà ridotto, per degrado, applicandosi alla data
di prima cessione, i seguenti coefficienti riduttivi:

- da 0 a 5 anni: 0% annuo;
- da 6 a 15 anni: 1% annuo;
- da 16 a 45 anni: 0,5% annuo;

Qualora si realizzino interventi di recupero di cui alle
lettere b), c) e d) dell'art.31 della legge 5.8.1978, n.457,
il valore, ridotto per degrado ai sensi del precedente comma,
sarà aumentato delle spese sostenute e documentate per



l'esecuzione degli interventi suddetti.

Art. 11

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il canone di locazione, escluso il rimborso delle spese di condominio, non potrà essere superiore al 3% del valore dell'unità abitativa così come determinato ai fini della cessione. Per gli anni successivi a quelli della prima cessione l'aliquota del 3% sarà applicata al valore di cessione aggiornato annualmente con le modalità di cui all'art. precedente.

Art. 12

MODALITA' PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

E' facoltà del concessionario stipulare preliminari di vendita e impegni di locazione futura di singoli alloggi. 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. I rapporti di locazione degli alloggi realizzati in virtù della presente convenzione non potranno avere durata superiore a quattro anni rinnovabili per un periodo di pari durata se nessuna delle parti contraenti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non si intende rinnovarlo. Per gli alloggi costruiti con il concorso o il

contenuti nei regolamenti comunali non potrà
previsti dalle leggi di finanziamento, non potrà
essere rinnovata. E' vietata in ogni caso la sublocazione
dell'alloggio.

Art. 13

SANZIONI

La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o
suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti
articoli, determina, in aggiunta alla 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 si procede alla cessione a terzi, in mancanza
di esplicita autorizzazione della Civica Amministrazione,
del diritto di superficie sulle aree non ancora
edificate o parzialmente edificate;

2) qualora non siano rispettate le destinazioni d'uso
espressamente previste come immodificabili nella pre-
sente convenzione e sia trascorso inutilmente il
termine fissato nella ordinanza comunale di restituzio-
ne alla destinazione di uso.

Nei casi di decadenza sopraindicati verrà corrisposto un
indennizzo, limitatamente alle costruzioni eseguite in confor-
mità alla convenzione calcolato sulla base di una valutazione

compiuta, tenendo conto dello stato di manutenzione e di conservazione delle stesse, da tre tecnici rispettivamente nominati, il primo dal comune, il secondo dal concessionario decaduto ed il terzo di comune accordo dai due tecnici delle due parti o in mancanza di accordo dal Tribunale di Lucerna. Nel caso di decadenza, dichiarata dopo la stipula dei contratti preliminari di vendita o di impegni di locazione futura, i diritti acquisiti dai terzi possono essere fatti valere a richiesta degli interessati nei confronti dei nuovi concessionari.

B) -Per le violazioni o inadempimenti di rilevante entità che Non comportino la decadenza della concessione del diritto di superficie, dovranno essere corrisposte, a semplice richiesta del Comune, le seguenti sanzioni pecuniarie:

1) penale di importo pari a tre volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nei precedenti artt. 9 e 10;

2) penale di importo pari a tre volte la differenza fra i canoni, in caso, di locazione dell'alloggio a canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente art.11;

3) penale di L.10.000 per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuno dei termini fissati nei precedenti artt.4 (7° comma), 5 (1° e 4° comma).

Art.14

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

I componenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune rinunzia al diritto di ipoteca legale ed esortano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione all'ufficio o da ogni responsabilità al riguardo prestando inoltre garanzia da evizione.

Art. 15

SPESE E FORO COMPETENTE

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti, sono a carico dell'Impresa che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione. Le controversie che dovessero sorgere da interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Lucera (sono deferite, giusta gli artt.806 e sogg. cod. proc. civ. a giudizio di tre arbitri).

Ai fini fiscali le parti chiedono l'applicazione dei benefici previsti dalle leggi vigenti per l'edilizia economica e popolare.

E richiesto io Segretario ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia su n.5 (cinque) fogli bollati, intercalati fin qui oltre la chiusura e le firme. Data lettura alle parti ed alta e chiara voce del presente atto e degli allegati, le parti stesse riconoscono il tutto

conforme al
Segretario.

IL SINDACO

LA DITTA CON

IL SEGRETARI

N.44564 d

ciale Dec

ha preso

forme- Fi

registra

il 23 ag

Il diret

VISI

conforme alla volontà e pertanto si sottoscrivono con me
Segretario.

IL SINDACO F/to:

LA DITTA CONCESSIONARIA F/to:

IL SEGRETARIO GENERALE ROGANTE F/to:

N.44564 di prot. REGIONE PUGLIA- La Sezione Provinciale Decentrata di Controllo nella seduta del 22.7.83 ha preso atto per mancanza di rilievi. Per copia conforme- Foggia, 22.7.83- Il Segretario F/to:

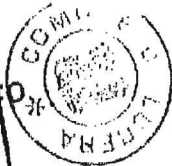
Registrato a Lucera a richiesta del Comune di Lucera il 23 agosto 1983 al n.908 Mod.1°- Esatte L.450.500-
Il Direttore F/to:

PER COPIA CONFORME

IL SEGRETARIO GENERALE

VISTO:

IL SINDACO



[Handwritten signature of the Mayor]

[Handwritten signature of the General Secretary]

del
liari
onera
ne di
oltre
sono
zioni
rsie
ella
cera
v. a
fici
ca e
itto
ogli
ente
atto

