

COMUNE DI CASTELLANETA
PROVINCIA DI TARANTO

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. N.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASTELLANETA E L'ARCA JONICA
AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE (già Istituto Autonomo per le
Case Popolari di Taranto) PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AI
SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865 DEL 22.10.1971, SULLE AREE
UBICATE NEL PIANO DI ZONA L. "167" – PER LA REALIZZAZIONE DI N. 27
ALLOGGI REALIZZATI AI SENSI DELLA L.457/78 3° BIENNIO. =====

L'anno duemilaquindici (2015) addì del mese di nell'Ufficio di
Segreteria del Comune di Castellaneta (TA), avanti a me Dott.,
Segretario Generale Comunale, autorizzato a rogare atti in forma pubblica amministrativa
nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, c. 4 del Decreto Legislativo 18.08.2000,
n.267, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti infrascritti, in possesso dei
requisiti di legge, di comune accordo e col mio consenso rinunziato, si sono
personalmente costituiti:=====

- 1) L'Arch. DALO' Pasquale (Responsabile della VII Area del Comune di
Castellaneta) ove domicilia per la carica codice fiscale n. 80012250736 all'uopo
autorizzato, con Decreto Sindacale n° 52 del 30.06.2015 e che qui in copia si
allega sotto la lettera "A". =====
- 2) L'Avv. LEONE Mauro, Direttore Generale dell'ARCA JONICA (già Istituto
Autonomo per le Case Popolari di Taranto), ove domicilia per la carica cod.
fiscale 0009158/073/8 – delegato alla firma e sottoscrizione del presente Atto,
giusto Provvedimento del Commissario n. 87 del 04.06.2009 che in estratto
conforme qui si allega sotto la lettera "B". =====

Detti comparenti, dell'identità personale e piena capacità giuridica, io Ufficiale rogante
sono personalmente certo; =====

PREMESSO

- che l'I.A.C.P. di Taranto (ora ARCA JONICA) chiese l'assegnazione delle aree
occorrenti per la realizzazione di un intervento costruttivo di n. 27 alloggi finanziati con i
fondi di cui alla Legge 05.08.1978 n. 457 3° Biennio; =====
- che il Comune di Castellaneta (TA), in seguito, per brevità chiamato Comune, localizzò
con delibera C.C. n° 30 del 17.02.1984 esecutiva ai sensi di legge, l'area occorrente per il
suddetto programma costruttivo (nel piano di zona L. 167, approvato con decreto del
Presidente della Giunta Regionale n°42 del 23.12.1980); =====

- che il Comune con tale delibera ha altresì assegnato in diritto di superficie allo IACP di Taranto (ora ARCA JONICA) le aree sopra localizzate impegnandosi a stipulare la relativa convenzione per la formale concessione di tale diritto, secondo quanto previsto dall'art. 35 della legge 865/71. =====

- che per il contenuto della presente convenzione, si ritiene valido lo stesso schema già approvato dal Comune con Delibera di G.M. n° 175 del 12.03.1984 ratificata con Delibera C.C. n° 156/84; =====

- che alla sopracitata convenzione si è reso necessario apportare delle modifiche approvate dal Comune con Delibera di C.C. n° 241 del 06.12.1993, e dallo IACP con Delibera n. 325 del 29.07.1994; =====

- che con Delibera di C.C. n. 301/1984 il Comune rendeva disponibile il lotto n. 2 nel comparto G del piano di zona 167; =====

- che, pur avendo deliberato con decreto d'esproprio n. 3/86 del 06.08.1986 l'acquisizione delle aree, non conseguì la proprietà delle aree assegnate, in quanto in corso procedimenti giudiziari tra il Comune ed i proprietari dei suoli espropriati, contenzioso ad oggi terminato;=====

- che il decreto d'esproprio n. 3/86 di fatto, riportava degli errori formali tali da impedire la corretta volturazione delle aree al Comune, impedendo di fatto, la stipula della relativa convenzione in favore dell'ARCA JONICA (già I.A.C.P. Taranto) legittimo possessore superficiale delle aree sulle quali ha già edificato gli attuali alloggi di ERP; =====

- che il contenuto della presente convenzione è stato approvato dal Comune con Determinazione Dirigenziale n° del;=====

- che l'intervento di che trattasi ricade sul foglio di mappa e precisamente al **Fg. 58 P.lle nn.° 373-374** oltre al sedime dei fabbricati individuati con le **P.lle nn.° 319-322-323-324-325** già in Ditta "Comune di Castellaneta" pervenute al Comune con "Decreto definito di Esproprio" emesso dal Comune in data 06.08.1986 n. 3/86 registrato a Taranto il 22.07.2014 al n. 19 serie 1V e successivo Decreto di Rettifica n. 35 del 28.04.2015 rep. n. 2197 registrato a Taranto il 08.05.2015 al n. 31 serie 1V; =====

Tutto ciò premesso e dichiarato e che forma parte integrante e sostanziale del presente Atto, le parti costituite convengono e stipulano quanto appresso: =====

ART. 1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune cede all'Istituto – che accetta – il diritto di costruire e mantenere n° 27 alloggi d'edilizia residenziale pubblica da assegnare in locazione o con patto di futura vendita o in proprietà con le modalità ed ai canoni previsti dalle vigenti leggi in materia d'edilizia economica e popolare, sulle aree così riportate nel Catasto Terreni del Comune di Castellaneta (TA) foglio **58** particelle **n° 373** (ex 357/b) di are 5,95 - **n° 374** (ex 359/a) di are 49,10 per complessivi **mq. 5.505** (derivanti tutte dal tipo di frazionamento citato al

successivo art. 27) oltre al sedime dei fabbricati che sono particelle n° 319 di are 02,54 - n° 322 di are 02,56 - n° 323 di are 02,60 - n° 324 di are 02,60 - n° 325 di are 00,25 per complessivi mq. 1.055, derivanti dal tipo mappale relativo all'accatastamento degli alloggi e che il tutto somma complessivamente ad una superficie di mq. 6.560. =====

ART. 2) PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI

Gli edifici e gli alloggi costruiti su terreno dato in concessione apparterranno esclusivamente e, perciò, fino al termine di scadenza o di rinnovo della concessione, all'Ente concessionario o ai suoi aventi causa, intendendo le parti costituire un diritto di superficie ai sensi dell'art. 952, 1° comma del C.C. e art. 35 della legge 22.10.71 n° 865. =

ART. 3) SCOPO DELLA CONVENZIONE

Le parti contraenti danno e prendono atto che la concessione oggetto della presente convenzione, è stipulata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 22.10.71 n° 865 e che è diretta al fine unico ed esclusivo di consentire la costruzione sull'area ceduta in superficie di n° 27 alloggi di tipo economico popolare ai sensi della L.457/78 3° Biennio.

ART. 4) DESTINAZIONE ED UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi costruiti sull'area data in concessione potranno essere assegnati o in locazione o con patto di futura vendita o, nei casi e nei limiti eventualmente previsti dalla legge, in proprietà esclusivamente a chi posseda all'atto dell'acquisto o della locazione, i requisiti di cui all'art. del D.P.R. 30.12.1972 n. 1035 e successive modificazioni e integrazioni, con l'obbligo di utilizzarli secondo la propria destinazione di case di civili abitazioni. ==

ART. 5) GARANZIA DI LIBERTA' DELL'AREA CONCESSA

Il Comune garantisce la legittima provenienza dell'area e presta amplissima garanzia in caso di evizione totale o parziale. Il Comune garantisce la libera disponibilità della superficie entro i limiti stabiliti dall'art. 35 della legge 865/71. =====

ART. 6) RITRASFERIBILITA' DELLO JUS EDIFICANDI

Il concessionario non potrà trasferire a terzi il diritto di superficie dell'area oggetto della presente concessione senza il preventivo consenso del Comune, in mancanza del quale, l'atto è nullo. =====

ART. 7) OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il Comune ha già realizzato le opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'insediamento residenziale;=====

ART. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano per l'edilizia economica e popolare a servizio dei complessi residenziali esistenti e da inserire sull'area oggetto della convenzione, sono già stati realizzati direttamente dal Comune, nei limiti delle proprie competenze istituzionali e dell'effettiva disponibilità dei mezzi di finanziamento, avuto

riguardo, per quanto in particolare attiene ai tempi tecnici di esecuzione, alle reali esigenze della popolazione ivi effettivamente insediata. =====

ART. 9) DURATA DELLA CONCESSIONE

Le parti convengono che la presente concessione abbia una durata ed una validità di anni **99 (novantanove)** a partire dalla data della stipula della presente convenzione. Alla scadenza del termine suddetto, gli edifici, gli alloggi, gli impianti e le loro pertinenze, come pure quant'altro sia stato costruito al di sotto o al di sopra del suolo dato in concessione, diventerà di proprietà del Comune, senza che l'Ente concessionario possa vantare alcuna pretesa a titolo di indennizzo o di risarcimento. =====

ART. 10) RINNOVO DELLA CONCESSIONE

La predetta concessione è rinnovabile per la durata non superiore a quella della concessione originaria, a condizione che: =====

- a) L'Ente concessionario abbia adempiuto agli obblighi assunti con la presente convenzione; =====
- b) L'Ente concessionario abbia inoltrato istanza per il rinnovo della concessione almeno un anno prima della scadenza del termine di validità previsto dall'art. 9);
- c) L'Ente concessionario s'impegna a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo della concessione determinato all'art. 12); =====
- d) Con la scadenza del periodo di rinnovamento predetto, si verificheranno in favore del Comune tutti gli effetti previsti nella concessione. =====

ART.11) CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il Comune con nota del 11.03.99 prot. 4794, chiese all'IACP il pagamento in acconto, delle somme disponibili nei quadri economici dei rispettivi progetti, afferenti il costo delle aree assegnate in zona 167 comparti F e G. Pertanto lo IACP versava la somma disponibile nel Q.E. di progetto, pari a €. **32.456,24**, salvo conguaglio allorquando saranno terminati i procedimenti giudiziari con i proprietari dei suoli. E' altresì, a carico dell'I.A.C.P. di Taranto la somma di L. **13.535.965** corrispondenti ad €. **6.990,74** quale contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria giusto quanto disposto dalla legge 28.01.1977 n. 10 e dalle tabelle Parametriche comunali, approvate con D.C.S. n° 100 del 29.09.1990 e successivi aggiornamenti e modificazioni.=

ART. 12) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo per il rinnovo della concessione sarà determinato, di comune intesa tra le parti, sulla base del valore reale dell'area oggetto della concessione del diritto di superficie, valutata secondo le norme per l'esproprio vigenti al momento del rinnovo, aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per la ricostruzione, il consolidamento o il restauro delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativo

all'area medesima, salvo diverse disposizioni contenute nelle leggi vigenti al momento del rinnovo della concessione. =====

ART. 13) MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corrispettivo della concessione, salvo conguaglio, del diritto di superficie delle aree è stato versato dal concessionario con mandato della Banca d'Italia n. 38/2000, per un importo di **L. 62.844.035** pari a **€. 32.456,24**, n. del per un importo di **€ 100.000,00** e n. del per un importo di **€ 75.000,00**. Pertanto, l'eventuale somma definitiva, scaturita dopo la definizione dei procedimenti giudiziari tra il Comune ed i proprietari dei suoli espropriati, verrà successivamente conguagliata. =====

Per quanto attiene l'importo relativo alle opere di urbanizzazione posto a carico del concessionario, esso è stato versato al 100% in unica soluzione, giusto mandato della Banca d'Italia 10 del 22.02.96 mandato IACP n. 73/96. =====

Per quanto attiene il contenzioso ad oggi ultimato, ed in riferimento alle sentenze emesse che determinano gli interessi e la quota spettante allo IACP è così determinate e definite:

Indennità di occupazione di urgenza (*sentenza del 07/05/92*)

€. 206.708,52/mq. 24.242,00 = € 8,53/mq. X mq. 17.463,00 = €. 148.959,39

Indennità di espropriazione (*sentenza dell'11/09/12*)

€. 637.411,00/mq. 24.242,00 = €. 26,29/mq x mq. 17.463,00 = €. 459.102,27

TOTALE SORTE CAPITALE €. **608.061,66**

Interessi legali:

06/08/1986

18/01/2000 su €. 608.061,66 €. 577.200,45

19/01/2000

30/08/2012 su €. 491.900,66 €. 157.684,48

TOTALE INTERESSI €. **734.884,93**

Pertanto le somme da corrispondere ancora al Comune una volta acquisito l'ulteriore finanziamento e sottoscritte le relative convenzioni saranno:

Sentenze €. 608.061,66

Interessi €. 734.884,93

Totale €. 1.342.946,59

A detrarre somme versate per acquisizione aree (anni 1999/2000) €. 116.161,00

Restano €. 1.226.785,59

Per quanto attiene il cantiere dei n. 27 alloggi il corrispettivo spettante al Comune è così determinato:

mq. 6.560,00 = **€. 504.479,74**

a detrarre gli acconti corrisposti:

18/01/00 €. 32.456,24

01/07/13 €. 100.000,00

11/09/14 €. 75.000,00

RESTANO €. 297.023,50

La somma di €. 297.023,50 sarà versata al Comune non appena ottenuto l'ulteriore finanziamento da parte della Regione Puglia.=====

ART. 14) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale sull'area oggetto della concessione esonerando il Conservatore dei RR. II. da ogni responsabilità al riguardo. =====

ART. 15) ESONERO DA RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLE SOMME DEI CANONI DI CONCESSIONE

Il Comune esonera il Conservatore dei RR. II. da qualsiasi responsabilità circa ogni sua ingerenza in ordine al deposito, al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate dalla concessione del diritto di superficie. =====

ART. 16) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI

Gli edifici e gli alloggi realizzati dall'Istituto concessionario sono stati realizzati per quanto in particolare concerne le caratteristiche tipologiche e costruttive dei medesimi in conformità: =====

- a) alle disposizioni di legge in materia di edilizia economica e popolare per quanto riguarda gli elementi e gli strumenti edilizi (distribuzione e dimensione degli ambienti, materiali, rifiniture, ecc.); =====
- b) alla previsione ed alle norme urbanistiche del P.R.G. nonché del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare. =====

ART. 17) CONTROLLI SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE

I controlli concernenti le caratteristiche costruttive e tipologiche sono già stati eseguiti dai competenti organi comunali. I controlli preventivi volti ad acclarare la conformità dei progetti alle disposizioni di cui all'art. 16), sono stati effettuati in sede di esame della domanda di rilascio della concessione edilizia, mentre quelli relativi alla conformità degli edifici e degli alloggi, ai progetti approvati sono già stati espletati dagli Uffici Tecnici Comunali durante il corso dei lavori e comunque in sede di esame della domanda di rilascio della licenza di abitabilità. =====

ART. 18) SPESE DI BOLLO DI REGISTRAZIONE TRASCRIZIONE E NOTARILI

Tutte le spese del presente Atto e sue inerenti e conseguenti sono a carico dell'Istituto il quale intende avvalersi delle agevolazioni previste dalle vigenti norme in materia. =====

ART. 19) ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti, a tutti gli effetti del presente Atto, eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi. =====

ART. 20) DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Le parti convengono che qualora dovessero insorgere controversie in materia di diritti e degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la risoluzione delle stesse dovrà essere rimessa a transazione presso il Tribunale di Taranto. =====

ART. 21) ESENZIONI FISCALI

Trattandosi di concessione del diritto di superficie su terreni destinati a case di civili abitazioni di tipo economico e popolare ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n. 865 le parti invocano i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi in favore dell'edilizia economica e popolare. =====

ART. 22) ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE

Le parti convengono che la presente convenzione sia immediatamente eseguibile per quanto riguarda il Titolare del diritto di superficie, mentre per quanto riguarda il Comune la validità e l'esecutività della presente convenzione è subordinata all'approvazione degli Organi di Controllo. =====

ART. 23) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area ceduta in superficie, di cui al precedente art. 1 è quella riportata nel tipo di frazionamento redatto dal geom. Attilio Valerio RESTA in data giugno 1994, approvato dall'U.T.E. di Taranto in data 25.06.1994 prot. 1816 tipo di frazionamento che viene allegato al presente atto sotto la lettera C). =====

ART. 24) ASSERVIMENTO AREA E VINCOLO A PARCHEGGIO

Si da atto che l'intera area oggetto della presente convenzione rimane asservita agli edifici che hanno espresso, in sede progettuale la volumetria da realizzare. =====

Una parte di tale area nella misura di mq. 650,00 rimane vincolata a parcheggio a servizio degli alloggi. =====

ART. 25) ULTERIORI ONERI ED OBBLIGHI DEL COMUNE

Resta a carico del Comune concedente, l'obbligo dell'individuazione entro il termine di ultimazione dei lavori, dei soggetti legittimati ad occupare gli alloggi ai sensi delle legge regionale n. 54/84; in mancanza sono posti a carico del Comune tutte le conseguenze dannose che potrebbero derivare, quale mancata riscossione dei canoni di locazione, spese di guardiania, eventuali danni per occupazione abusiva e/o vandalismo in modo che la consegna degli alloggi possa avvenire subito dopo la ultimazione dei lavori. =====

Richiesto, io Segretario Generale del Comune di Castellaneta, ho ricevuto il presente atto, dal quale ho dato lettura dei documenti citati in narrativa, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza. =====

Tale atto, dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia e in parte scritto di mio pugno,
che occupa n. _____ facciate e della _____ fin dove si legge, viene confermato dai
contraenti che con me lo sottoscrivono. =====