

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI BARI**

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N.68 DEL 06 GIUGNO 2011

OGGETTO: COMUNE DI BARI – IAPIGIA S. ANNA COMPARTO 1 – ZONA DI ESPANSIONE C2 – MAGLIA 22 - LAVORI DI COSTRUZIONE DI ALLOGGI ERP DI EDILIZIA SOVVENZIONATA – CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE ALLO IACP DI AREE COMUNALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

Il giorno 06 giugno 2011, il Commissario Straordinario Dott. Raffaele RUBERTO, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.638 del 20/07/2005:

PREMESSO che:

- in esecuzione alla delibera di C.C. n.187 del 01/07/1997, l'Amministrazione Comunale di Bari, nell'ambito delle zone di espansione C 2 del vigente P.R.G., ha approvato l'assegnazione di aree a cooperative e imprese nonché allo IACP da destinare ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata;
- i lotti interessati dall'accordo per la realizzazione di programmi costruttivi nell'ambito dei Mix, riguardano il Comparto n° 1 – Zona di espansione C 2 – Maglia n. 22 – Japigia – Località S.Anna;
- allo IACP sono stati assegnati n. 12 lotti destinati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata;
- con Deliberazione di C.C. n. 190 del 29/07/1998 è stato approvato il Protocollo d'Intesa tra il Comune di Bari e lo IACP, sottoscritto in data 10/12/1997;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n.1023 del 15/12/2009, è stato approvato lo schema di Convenzione ex art. 35 della l. 865/71, per la concessione del diritto di superficie relativo al suolo su cui saranno realizzati i programmi costruttivi nell'ambito dei suddetti MIX;

CONSIDERATO che:

- lo schema di cui sopra è stato rielaborato a seguito di verifiche effettuate da questo Ente di concerto con la Ripartizione Patrimonio – ERP e la Ripartizione LL.PP. – Settore Espropriazioni del Comune di Bari;
- con successiva Deliberazione di G. C. n. 212 del 28/04/2011, è stato approvato un nuovo schema di Convenzione;
- tale atto è esecutivo della Delibera di C.C. n. 190 del 1998 di approvazione del Protocollo d'Intesa nel quale sono indicati, altresì, gli accordi fra Comune e IACP, con particolare riferimento alla riduzione del periodo concessorio in funzione dei fondi regionali a disposizione dell'IACP, nel rispetto del limite minimo (60 anni e 99 anni);

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.68 DEL 06 GIUGNO 2011****VISTO** che:

- l'Amministrazione Comunale ha inviato la Deliberazione di G.C. n.212 del 28/04/2011, che approva lo schema di Convenzione che di seguito si riporta:

Repertorio n.**CONVENZIONE EX ART.35 - LEGGE N.865/1971**
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2011 il giorno _____ del mese di _____ innanzi a me Dott.

Sono presenti:

- il Sig. _____, nato a _____ il _____, il quale interviene nella sua qualità di Direttore pro - tempore della Ripartizione Patrimonio – ERP del Comune di Bari, al Corso Vittorio Emanuele n. 84 (C.F.: 80015010723, in prosieguo chiamato “Comune”, per dare esecuzione alla deliberazione di G.M. n. 1023 del 15/12/2009;
- il Sig. _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di Direttore Generale dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Bari, via F. Crispi 85/a (00267390722) che agisce in forza dei poteri conferiti dal Commissario Straordinario con deliberazione n. 47 del 26/04/2010 e con i poteri di cui all'art. 11 del regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, approvato con Delibera n.517/97 e modificato con delibera n.186/98;

i quali mi richiedono per questo atto, previa rinuncia, d'accordo tra loro, ai testi, al quale premettono che:

- il Consiglio Regionale _____, con deliberazione n. _____ del _____, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. _____ del _____, ha approvato la localizzazione dell'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica in Bari località S. Anna;
- in favore del Comune di Bari è stato assegnato uno stanziamento di €. _____ per la costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata;
- lo IACP, sulla base del Protocollo d'Intesa del 10/12/1997, ex deliberazione di C.C. n.190/1998, ha ottenuto l'autorizzazione alla realizzazione di programmi costruttivi nell'ambito del MIX Comparto n. 1 – Zona di espansione C2 - Maglia n. 22 – Japigia – S. Anna, per la concessione del diritto di superficie sul suolo di mq. _____ sito in Bari Japigia - S. Anna Comparto n.1; invocando l'applicazione dell'art.35 - 10° comma della Legge n.865/71;
- lo stanziamento sopra indicato è la somma massima che l'I.A.C.P. ha a disposizione per la realizzazione dell'insediamento residenziale essendo esso omnicomprendente delle spese sia per la costruzione degli alloggi, sia per il pagamento del corrispettivo del diritto di superficie.

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

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.68 DEL 06 GIUGNO 2011****ART. 1**

Il Comune di _____, in forza del presente atto, si obbliga di concedere all'I.A.C.P., che accetta per sé e suoi aventi causa, il diritto di superficie sul suolo di mq. _____, sito nel Comune di Bari in località Japigia - S. Anna – Maglia 22, regolamentato dal Programma di Fabbricazione (o dal P.R.G.) adottato definitivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 15/07/2002;

Detto suolo è allibrato al Catasto Terreni del Comune di Bari come segue:

- foglio n. _____ mappale _____
intestato alla Ditta _____
confinante: _____
a Nord : _____
ad Est : _____
a Sud : _____
ad Ovest : _____

Detto terreno è colorato in rosso sulla planimetria che, allegata in copia sotto la lettera _____, forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il diritto di superficie di cui sopra si intenderà esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Le aree sopra descritte sono pervenute in proprietà del Comune concedente

ART. 2

La consegna del suolo di cui sopra avverrà in favore dello I.A.C.P. entro e non oltre un mese dall'effettiva disponibilità del suolo stesso, con i relativi frazionamenti e picchettamenti.

Resteranno a carico del Comune tutti gli oneri derivanti dal ritardo negli adempimenti di propria competenza per la consegna dei suoli rispetto ai termini sopra indicati.

Le aree di cui sopra saranno cedute in concessione, libere da ogni vincolo, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri, sia reali che personali e fiscali. In tal senso il Comune sin d'ora fornisce ogni più ampia garanzia.

ART. 3

La durata della concessione superficiaria di cui al precedente Art.1, viene fissata in anni 99 (novantanove) a partire dalla data di consegna del terreno da parte del Comune allo IACP e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto dal successivo ART.11.

In base alle disposizioni contenute nel DD.MM. sui costi massimi ammissibili in tema di E.R.P. sovvenzionata, recepiti dalla Regione Puglia, nel relativo programma esecutivo è stata accantonata per "acquisizione area" la complessiva somma di €622.322,78 che servirà a coprire le spese conseguenti nessuna esclusa come stabilito dalla Regione Puglia sia con delibera di C.R. n.1113/7.12.1989 che con delibera di G.R.n.4437/3.10.1991 ed infine con circolare n.1080 del 10.2.1993, si conviene che il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, in presenza di un maggiore onere per l'acquisizione delle aree e/o i maggiori costi urbanizzativi, gravino sulle cooperative e/o imprese assegnatarie..

All'uopo, si evidenzia che nel relativo programma di che trattasi è stata accantonata per "urbanizzazioni" la complessiva somma di €. 403.649,52 che servirà a coprire tutti gli oneri a tale voce relativi.

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.68 DEL 06 GIUGNO 2011****ART. 4**

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie di cui innanzi, sarà determinato come segue:

- a) €. 622.322,78 pari al costo di acquisizione delle aree ai sensi delle leggi vigenti in materia*
- b) €. 403.694,52 quale corrispettivo per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ai sensi dei relativi decreti in materia.*

Tali costi debbono essere contenuti nel senso che, nel caso gli stessi eccedano quelle somme accantonate per "acquisizione area" e per "urbanizzazioni" nel relativo Mod. Q.T.E. dell'intervento di che trattasi, ogni ulteriore maggiore spesa dovrà gravare esclusivamente sulle Cooperative e/o imprese assegnatarie dei suoli nell'ambito del Comparto.

L'importo complessivo degli accantonamenti è pari a €. 1.025.972,30, che corrisponde al massimo consentito; è ammessa variazione dell'importo delle rispettive voci purché la loro somma rimanga invariata.

ART. 5

L'I.A.C.P. nei confronti del Comune, che accetta, si impegna ad effettuare il pagamento del corrispettivo, così come determinato nel precedente articolo, come segue:

- 1) la somma di cui alla lett. a) del precedente Art.4 - entro 180 giorni dalla avvenuta assegnazione (consegna dei suoli).*
- 2) la somma di cui alla lett. b) del precedente Art.4 dovrà essere corrisposta al momento dell'assegnazione dal ritiro del permesso di costruire.*

Il Comune riconosce e dà atto che, all'infuori della cifra sopra menzionata, nessuna altra somma, per qualsiasi titolo, causa o ragione, potrà essere chiesta all'I.A.C.P. medesimo e suoi aventi causa.

ART. 6

Sul suolo indicato al precedente Art.1 saranno realizzati n. 12 lotti edificabili per complessivi n. 112 alloggi di ERP sovvenzionata, costituiti da piano interrato, piano terra e n. 4 piani superiori.

Tali lotti contraddistinti dal n. 1 al n. 12 sono catastalmente identificati al fg. 53 di Bari con il numero:

SOTTOMAGLIA 1/9 COMPARTO 1		
lotto	particelle	Superficie lotto (mq)
1	515 - 526	780
2	518 - 521 - 527	664
3	522 - 528 - 537	823
4	529 - 539 - 558	627
5	538 - 557	516
6	556 - 563	543
7	548- 553 - 562	689
8	546 - 552	611
9	545 - 550 - 504	776
10	544 - 505 - 496 - 549	628
11	543 - 497 - 534	510

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.68 DEL 06 GIUGNO 2011**

12	535 – 524 – 516	554
	<i>Totale</i>	7.721

Le aree condominiali sono individuate al foglio 53 di Bari con il numero di particelle:

<i>Particelle</i>	<i>Superficie (mq)</i>
510	15
514	248
523	105
533	8
495	414
579	465
578	113
577	940
576	455
574	169
573	142
572	162
575	553
559	300
540	142
530	263
555	343
547	1.692
536	1.518
525	477
<i>Totale</i>	8.524

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici saranno più esplicitamente definite in sede di rilascio del permesso di costruire.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune.

ART. 7

Essendo specifico intendimento delle parti (anche allo scopo di dare attuazione puntuale alle direttive contenute nelle delibere C.R. n.1113/7.12.1989 e G.R. n.4437/3.10.1991 e a quelle impartite con circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n.1080/10.2.1993) quello di liberare l'I.A.C.P. da ogni impegno, responsabilità e ulteriori oneri economici al termine della sua attività di realizzazione degli alloggi e non interporre cesure temporali fra data di ultimazione degli stessi ed effettiva loro fruizione da parte dei legittimi assegnatari, le parti esplicitamente convengono con pattuizione di carattere essenziale che:

- a) Il Comune si obbliga, per il caso che le aree assegnate non siano completamente urbanizzate, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria entro lo stesso termine*

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.68 DEL 06 GIUGNO 2011**

stabilito per l'ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi, così da garantirne nello stesso termine l'immediata fruibilità;

- b) Il Comune, dando atto ai fini della individuazione dei soggetti assegnatari dei realizzandi alloggi che è vigente la graduatoria del Bando 5/2008, si obbliga a comunicare i nominativi dei soggetti legittimati alla assegnazione ed a procedere alla consegna degli alloggi in loro favore dopo il rilascio del certificato di abitabilità degli immobili realizzati, previa comunicazione da parte dello I.A.C.P. da trasmettere al Comune di Bari almeno 60 giorni prima della consegna della stessa, che potrà avvenire entro i successivi 30 giorni.*

ART. 8

In caso di inadempimento (non derivante da eventuali sospensioni o annullamento degli atti comunali) da parte del Comune delle obbligazioni di cui alle lettere a) e b) del precedente Art.7, di procedere alla consegna degli alloggi in favore dei legittimi assegnatari immediatamente dopo il rilascio del certificato di abitabilità degli immobili realizzati, il Comune si obbliga sin d'ora ad assumere a proprio carico ogni onere derivante, in via diretta o indiretta, dalla mancata utilizzazione immediata degli appartamenti ultimati ed abitabili.

Pertanto, il Comune si obbliga a provvedere direttamente alla assunzione di opportuno servizio di guardiania sostenendo i relativi oneri e, comunque, ad assumere a proprio carico i danni derivanti da eventuali occupazioni abusive e atti vandalici.

Le parti si danno atto che, una volta a regime, i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni degli alloggi in locazione saranno stabiliti in conformità del D.P.R. 1035 del 30.12.1971 e L.R. del 20. 12.1984, n.54 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 9

I lavori di costruzione degli edifici residenziale devono avere inizio entro il periodo di validità del permesso di costruire e devono essere ultimati dallo stesso.

I lavori si intendono iniziati quando risultino iniziate le opere di fondazione e ultimati alla data del relativo verbale.

ART. 10

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi agli edifici residenziali potranno essere prorogati, a richiesta dell'I.A.C.P., per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

ART. 11

La concessione del diritto di superficie di cui alla presente convenzione potrà essere rinnovata alla sua scadenza per uguale periodo; salvo soltanto il caso in cui ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità.

E' in facoltà dello IACP o suoi aventi causa richiedere, come per legge, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nel corso della vigenza della concessione.

Le parti convengono, altresì, che alla scadenza finale della concessione nessun obbligo di carattere patrimoniale farà carico al Comune concedente in conseguenza della estinzione del diritto di superficie, per cui non sarà versato corrispettivo alcuno per il costruito il quale passerà nella proprietà e disponibilità del Comune.

ART. 12

Le eventuali controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione ed applicazione del presente contratto sono di competenze del Foro di Bari.

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N.68 DEL 06 GIUGNO 2011**

I componenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____, rinunciando all'iscrizione di ipoteca e sollevando il Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 13

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a carico del finanziamento dell'intervento, come richiamato al precedente ART.3.

Lo I.A.C.P. intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti norme in materia.

ART. 14

Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio:

il COMUNE _____;

l'I.A.C.P. _____.

- è necessario approvare lo schema, nel testo sopra riportato, disciplinante il rapporto di concessione superficiaria tra il Comune di Bari e lo IACP, in relazione ai lotti edificatori di cui al Protocollo d'Intesa approvato con Deliberazione di C.C. n. 190/98.

Tutto ciò premesso, il Direttore Generale propone l'adozione del seguente deliberato:

1. di ritenere parte integrante del presente provvedimento tutto quanto in premessa riportato;
2. di approvare lo schema di Convenzione, nel testo su riportato, per l'assegnazione da parte del Comune di Bari delle aree nell'ambito dei Mix - Comparto n° 1 – Zona di espansione C 2 – Maglia n. 22 – Japigia - Località S. Anna;– in diritto di superficie, a stipularsi tra il Comune di Bari e lo IACP;
3. di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente esecutiva al fine di darne piena attuazione.

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO****(Ing. Corrado PISANI)****ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA****IL DIRETTORE GENERALE****(Avv. Sabino LUPELLI)****ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'****IL DIRETTORE GENERALE****(Avv. Sabino LUPELLI)**

VISTA la proposta di deliberato sopra riportata, munita dei visti di regolarità tecnica, contabile e di legittimità;

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N.68 DEL 06 GIUGNO 2011

VISTO l'art.31 della Legge Regionale n.28 del 22/12/2000;

DELIBERA

1. di ritenere parte integrante del presente provvedimento tutto quanto in premessa riportato;
2. di approvare lo schema di Convenzione, nel testo su riportato, per l'assegnazione da parte del Comune di Bari delle aree nell'ambito dei Mix - Comparto n° 1 - Zona di espansione C 2 - Maglia n. 22 - Japigia - Località S. Anna, in diritto di superficie, a stipularsi tra il Comune di Bari e lo IACP;
3. di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente esecutiva al fine di darne piena attuazione.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino LUPELLI)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dr. Raffaele RUBERTO)