

*J.E.L.* IMMEDIATA ESECUTIVITA'

La presente deliberazione viene affissa il 31 MAG. 2002 all'Albo Pretorio per rimanervi 15 giorni

**PROVINCIA di BENEVENTO**

24 MAG. 2002

Carv/del.provv.

Deliberazione della Giunta Provinciale di Benevento n. 211 del \_\_\_\_\_

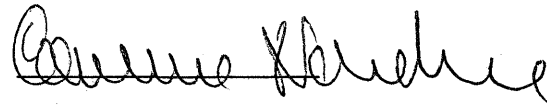
**OGGETTO: ACQUISTO IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEL PROVVEDITORATO AGLI STUDI DI BENEVENTO - PROVVEDIMENTI.**

L'anno duemiladue il giorno 24 del mese di MAGGIO presso la Rocca dei Rettori si è riunita la Giunta Provinciale con l'intervento dei Signori:

1) On.le Carmine NARDONE	- Presidente	<u>PRESENTE</u>
2) Dott. Rosario SPATAFORA	- Vice Presidente	<u>PRESENTE</u>
3) Dott. Michele RAZZANO	- Assessore	<u>ASSENTE</u>
4) P.A. Mario BORRELLI	- Assessore	<u>ASSENTE</u>
5) Dott. Giuseppe LAMPARELLI	- Assessore	<u>PRESENTE</u>
6) Dott. Raffaele DI LONARDO	- Assessore	<u>PRESENTE</u>
7) <del>Dr. Raimondo MAZZARELLI</del>	<del>- Assessore</del>	<del>-----</del>
8) Dr. Giorgio C. NISTA	- Assessore	<u>PRESENTE</u>
9) Rag. Nunzio S. ANTONINO	- Assessore	<u>ASSENTE</u>

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Gianclaudio IANNELLA

L'ASSESSORE PROPONENTE



**LA GIUNTA**

Premesso che:

- in data 18/10/1999 veniva sottoscritto tra il Comune di Benevento e questo Ente un protocollo di intesa per l'acquisizione/locazione di immobili ricadenti nell'ambito del Piano di Recupero Urbano del Rione Libertà, da destinare a sede del Provveditorato agli studi di Benevento;
- tale esigenza per questo Ente scaturiva dalla necessità di assicurare una sede più idonea ed adeguata alle strutture dell'Ufficio scolastico provinciale rispetto a quella attuale costituita dall'immobile di proprietà De Matteis ubicato alla Via C. Ricci di Benevento e tenuto in locazione;
- a seguito di concorso pubblico concorrenziale, indetto dal Comune di Benevento, per la realizzazione di servizi in località S. Colomba di Benevento, nell'ambito del richiamato P.R.U. del Rione Libertà, veniva selezionata ed approvata dal C.C. con delibera n. 16 del 1/03/2000, la proposta in tal senso formulata dalla Coop.

Costruzioni s.c. a r.l. con sede in Bologna, che prevedeva la realizzazione, tra l'altro, su di un'area di circa mq. 9775, di un edificio a destinazione uffici, per una superficie convenzionale di mq. 3.628 complessivi, costituito da n. 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato;

- questo Ente, con delibera di C.P. n. 67 del 25/07/2000, addiveniva, in attuazione del protocollo di intesa sottoscritto in data 18/10/99, alla decisione di procedere all'acquisto dell'immobile di cui al progetto presentato dalla Coop. Costruzioni s.c. a r.l. ed individuato dal Comune di Benevento a seguito dell'avviso pubblico soprarichiamato, per l'importo complessivo di €. 2.904.243,73, oltre IVA di legge, per adibirlo a sede del Provveditorato agli Studi;
- con successiva delibera di C.P. n. 66 del 9/07/2001, veniva introdotta variazione di bilancio al fine di adeguare l'aliquota IVA a quella prevista per legge;

Considerato che:

- con atto per notaio Francesco Iazeolla del 28/02/2001, veniva sottoscritta tra il Comune di Benevento e la Cooperativa Costruzioni s.c. a r.l. la convenzione urbanistica per la concessione del diritto di proprietà dell'area oggetto dell'insediamento edilizio e che in data 28/03/2001 il Comune di Benevento rilasciava alla detta Cooperativa la concessione edilizia n. 6837 relativa alla realizzazione dell'intervento;
- in data 19/07/2001 la Cooperativa comunicava al Comune l'inizio dei lavori correlati alla cennata concessione edilizia e gli stessi venivano effettivamente iniziati in data 31/07/2001 e sono allo stato in avanzata fase di realizzazione;
- l'intervento è stato inserito nel programma triennale dei LL. PP. 2002-2004 di questo Ente e nell'elenco annuale 2002, approvato con delibera di C.P. n. 29 del 18/03/02, e previsto nel bilancio di previsione per l'anno 2002 approvato con delibera di C.P. n. 30 del 18/03/02, per un importo di spesa complessivo di € 3.487.293, sul cap. n. 12131, alla cui copertura finanziaria dovrà provvedersi attraverso la contrazione di un mutuo con la Cassa DD.PP.;

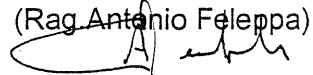
Tenuto conto che si rende necessario procedere alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita per l'acquisto del predetto immobile, predisposto in schema nell'allegato "A" al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, al fine di avviare le procedure per la contrazione del detto mutuo con la Cassa DD.PP.;

Per tutto quanto sopra detto si propone :

- di approvare lo schema di contratto preliminare da sottoscrivere tra questo Ente e la Cooperativa Costruzioni s.c. a r. l. , con sede in Bologna alla via Francesco Zanardi n.372, per l'acquisto dell'immobile in corso di esecuzione alla via S. Colomba di BENEVENTO, nell'ambito del Piano di Recupero del Rione Libertà, costituito da un piano interrato (destinato a depositi e garage) e da n.3 piani fuori terra, per una superficie convenzionale complessiva di mq. 3.628, per un importo complessivo di €. 2.904.243,73, oltre IVA al 20% e quindi per complessivi € 3.485.092,47;
- di far gravare la spesa, complessivamente quantificata in € 3.487.293,00 , comprensiva di spese, sul cap. n. 12131 del bil. 2002 ;
- di demandare al Settore Finanze e Controllo Economico l'attivazione delle procedure per la contrazione del mutuo con la Cassa DD.PP. ;
- di demandare al Settore Edilizia e Patrimonio i connessi adempimenti consequenziali.

RITENUTO doversi provvedere in merito.

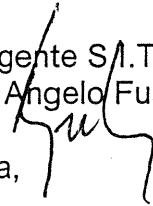
IL RESPONSABILE  
(Rag. Antonio Feleppa)



Esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica della proposta.

Il \_\_\_\_\_

Il Dirigente S.I.T.  
(dott. ing. Angelo Fuschini)



Esprime parere favorevole circa la regolarità contabile della proposta,

Li \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore FINANZE  
E CONTROLLO ECONOMICO  
( \_\_\_\_\_ )



## LA GIUNTA

Su relazione dell'Assessore al ramo ~~Assessore al ramo~~ PRESIDENTE  
A voti unanimi

## DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa e che formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

- di approvare lo schema di contratto preliminare (Allegato "A" al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento) da sottoscrivere tra questo Ente e la Cooperativa Costruzioni s.c. a r. l., con sede in Bologna alla via Francesco Zanardi n.372, per l'acquisto dell'immobile in corso di esecuzione alla via S. Colomba di BENEVENTO, nell'ambito del Piano di Recupero del Rione Libertà, costituito da un piano interrato (destinato a depositi e garage) e da n.3 piani fuori terra, per una superficie convenzionale complessiva di mq. 3.628, per un importo complessivo di €. 2.904.243,73, oltre IVA al 20% e quindi per complessivi € 3.485.092,47;
- di approvare contestualmente lo schema di polizza bancaria, da contrarsi a cura e spese della Cooperativa Costruzioni, pure allegata al detto contratto preliminare, per formarne parte integrante e sostanziale;
- di far gravare la spesa, complessivamente quantificata in € 3.487.293,00, comprensiva di spese, sul cap. n. 12131 del bil. 2002;
- di demandare al Settore Finanze e Controllo Economico l'attivazione delle procedure per la contrazione del mutuo con la Cassa DD.PP.;
- di demandare al Settore Edilizia e Patrimonio i connessi adempimenti consequenziali.

Verbale letto, confermato e sottoscritto  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dr. Gianclaudio IANNELLA)

**IL PRESIDENTE**  
(Dr. Carmine NARDONE)

N. 303 Registro Pubblicazione

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D. Lgs. 18.8.2000, n.267

**31 MAG. 2002**

**BENEVENTO**

**IL MESSO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(F.to Dott. Gianclaudio IANNELLA)

La suesesa deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data 31 MAG. 2002 e contestualmente comunicata ai Capigruppo ai sensi dell'art. 125 del T.U. D. Lgs.vo 18/8/2000, n. 267..

SI ATTESTA, che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma n. 124 del T.U. - D. Lgs. 18.8.2000, n.267 e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

**18 GIU. 2002**

li \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO**

*Alber*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(F.to Dott. Gianclaudio IANNELLA)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D. Lgs. 18.8.2000, n.267 il giorno 18 GIU. 2002.

- Dichiarata immediatamente eseguibile(art. 134,comma 4,D.Lgs.vo 18/8/2000, n. 267)
- ◇ Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione(art. 134,comma 3,D.Lgs.vo 18/8/2000, n. 267)
- ◇ E' stata revocata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

**BENEVENTO, li 18 GIU. 2002**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dott. Gianclaudio IANNELLA)

Copia per  
SETTORE S.E.P.  
SETTORE FINANZA E C.E.  
SETTORE \_\_\_\_\_

il _____	prot. n. _____
il <u>3/6/02</u>	prot. n. <u>5759</u>
il _____	prot. n. _____
il _____	prot. n. _____
il _____	prot. n. _____

- Revisori dei Conti
- Nucleo di Valutazione

*Esecutivo 7/19/6/02*

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno duemiladue il giorno .....del mese di .....in Benevento, in una sala della sede della Provincia, innanzi a me Dott. ...., Segretario Generale del detto Ente locale, autorizzato a ricevere gli atti in forma pubblica dell'Amministrazione medesima, sono comparsi:

**da una parte:**

1) ..... in qualità di Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio della Provincia di Benevento, che dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della rappresentata Provincia di Benevento, avente domicilio fiscale ivi alla Rocca dei Rettori C.F. n° 92002770623, a questo atto autorizzato con delibera *consiliare* n° 67 del 25/07/2000 e *giuntale* n° .....del .....(allegati nn. 1-2);

**dall'altra parte**

2) la COOPERATIVA COSTRUZIONI s.c.a.r.l. con sede in Bologna, alla Via Francesco Zanardi n° 372, nella persona del Presidente *pro-tempore* geom. Armando Aureli, nato a Crespellano (BO) il 18/01/38, C.F. e P.IVA 00291390375 a questo atto facultato dall'art. .... dello Statuto della Cooperativa e giusta autorizzazione del Consiglio di Amministrazione con delibera del .....(allegati nn. 3-4)

**A- PREMESSA-**

A.1-Il Comune di Benevento, con atto *consiliare* n. 71/95 (all. n.5), approvava il *Programma Preliminare di Recupero Urbano* del Rione Libertà.

A.2-La Regione Campania sottoscriveva, in data 3 marzo 1999, con il detto Ente locale il *protocollo d'intesa* (all. n.6) per l'attuazione del cennato strumento urbanistico attuativo.

A.3-Il Comune e la Provincia di Benevento sottoscrivevano, in data 18 ottobre 1999, *protocollo d'intesa* (all. n.7) per l'acquisizione/locazione di immobili ricadenti nell'ambito del cennato PRU da destinare a sede del Provveditorato agli Studi.

A.4-In data 7 aprile 2000, veniva sottoscritto l'*accordo di programma* Regione - Comune (all. n. 8) per l'attuazione del PRU del Rione Libertà; *accordo* ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 28 aprile 2000 (all. n.9).

A.5-Tale *programma* prevedeva la possibilità di realizzare *servizi* con le relative sistemazioni su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale ovvero su aree da espropriare e assegnare, comunque, in diritto di proprietà.

A.6-La Cooperativa Costruzioni s.c.a.r.l. avanzava richiesta, in conformità al *confronto pubblico concorrenziale* del 30 luglio 1999, per la realizzazione di servizi sull'area individuata nella planimetria che fa parte dell'elaborato avente ad oggetto "Rilievo Topografico dell'area di intervento, planimetrie e brevi note descrittive" (all. n.10).

A.7-L'intervento indicato *sub* prec. punto A.6) prevedeva, su di un'area di ca. 9775 mq, sì come individuata nelle planimetrie ivi richiamate, la realizzazione di una piazza pubblica attrezzata oltre edifici a destinazione commerciale (per superficie convenzionale di mq. 3147) ed uffici (per una superficie convenzionale di mq. 3628) oltre posti auto al piano interrato.

A.8-La richiesta di cui *sub* prec. punto A.6) veniva *selezionata* dalla Commissione prevista dall'art. 8 del "Bando Pubblico Concorrenziale" ed approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 16 dell'1.03.2000 avente ad oggetto "Programma definitivo di recupero urbano ambito Rione Libertà - Esame osservazioni opposizioni. Delega al Sindaco alla sottoscrizione dell'accordo di programma" (all. n.11).

A.9-La Provincia di Benevento, con delibera di Consiglio Provinciale n. 67 del 25-07-2000 (all. n.1 cit.), addiveniva - in attuazione del *Protocollo d'intesa* richiamato *sub* prec. punto A.3) - alla decisione di procedere all'acquisto dell'immobile di cui al progetto presentato dalla Coop. Costruzioni s.c.a.r.l. e individuato dal Comune di Benevento a seguito dell'avviso pubblico di cui

*Adel*

detto, per l'importo complessivo di EURO 2.904.243,73 oltre I.V.A., da adibire a sede del Provveditorato agli Studi.

A.10-Con delibera del Consiglio Provinciale n. 66 del 9/07/2001 (all. n.12), veniva introdotta variazione di bilancio al fine di adeguare l'aliquota Iva a quella prevista per legge.

A.11-La corrispondenza intercorsa tra le parti [nota del 29/01/2001 prot. n° 381 (all. n.13) e del 02/02/2001 prot. n. 498 (all. n.14)] confermava tale volontà da parte della Provincia di Benevento.

A.12-Con atto per Notar Francesco Iazeolla del 28.02.2001 (rep. n. 43793/6008), registrato a Benevento il 15.03.2001 al n. 944, mod. 1, vol. 10, veniva sottoscritta tra il Comune di Benevento e la Cooperativa Costruzione s.c.a.r.l. "*Convenzione urbanistica per la concessione del diritto di proprietà*" (all. n.15). La cennata *convenzione* è da ritenersi, per i fini del presente atto, integralmente qui trascritta ed in particolare relativamente agli artt. 1), 2), 3), 4), 5), 7), 9) e 10).

A.13-In data 28.03.2001 il Comune di Benevento rilasciava alla Cooperativa la Concessione Edilizia n. 6837 (all. n.16) relativa alla realizzazione dell'intero intervento di che trattasi, come risultante dai grafici qui allegati in copia conforme all'originale (all. n.17).

A.14-In data 19.7.2001 la Cooperativa comunicava al Comune l'inizio dei lavori (all. n. 18) correlati alla cennata concessione edilizia e gli stessi venivano effettivamente avviati in data 30.07.2001.

A.15-Con riferimento al fabbricato oggetto del presente atto, la Cooperativa dichiara che, ad oggi, lo stato dei lavori è quello descritto nella *relazione tecnica asseverata* a firma del Direttore dei lavori qui allegata (all n.19).

**Tanto premesso, le parti, per come in epigrafe costituite e rappresentate,**

#### **-CONVENGONO-**

**Art. 1)** La premessa e gli atti ivi richiamati – anche *per relationem* ed ancorché qui non allegati – formano parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono il patto primo.

**Art. 2)** La Cooperativa Costruzioni s.c.a.r.l., come sopra costituita e rappresentata, si obbliga a vendere ed a trasferire alla Provincia di Benevento la piena proprietà e la libera disponibilità del seguente bene immobile in corso di ultimazione:

-fabbricato - facente parte del complesso edilizio in corso di edificazione alla Via S. Colomba di Benevento "PIANO DI RECUPERO URBANO RIONE LIBERTA'- C. 1 SERVIZI S. COLOMBA (Piazza Attrezzata)", blocco A) - costituito da piano interrato (destinato a deposito e garage) e tre piani fuori terra.

Il blocco A) è separato, in elevazione, dal residuo complesso (Blocco B), a meno del portico e delle rampe di accesso a livello di piano interrato. Le indicate rampe di accesso sono comuni ai due blocchi A) e B). Il blocco A) ha una superficie convenzionale di mq. 3.628 (tremilaseicentototò), così suddivisi.: S.U. piano terra, primo e secondo: mq. 2327; S.N.R. piano interrato, terra, primo e secondo: mq. 2169 x 0,60= mq. 1301.

Al fabbricato oggetto del presente atto accede, quale pertinenza esclusiva, un area esterna e precisamente quella delimitata in rosso nell'allegato A3 "*Planimetria Generale*".

L'area tratteggiata in bleu, sempre sulla allegata planimetria A3, destinata a rampe di accesso ai locali interrati, sarà cointestata all'Ente Provincia ed alla Coop. Costruzioni o a terzi acquirenti del blocco B oppure aventi causa dalla medesima.

Il terreno, su cui è incorso di realizzazione il fabbricato oggetto del presente atto, è censito al Catasto del Comune di Benevento al Foglio 97 Mappale 32 ed è pervenuto in proprietà alla Cooperativa Costruzioni s.c.a.r.l. con la convenzione di cui al prec. punto A.12 in premessa.

Il fabbricato sarà realizzato in piena conformità ai grafici progettuali, alle modalità esecutive di cui alla proposta presentata dalla Cooperativa Costruzioni s.c.a.r.l. ed accolta dal Comune di Benevento, nonché in conformità del *capitolato speciale* (all. n.20), ed a quanto previsto dalla

convenzione rep. n.43793/6008 del 28/02/2001 e sarà ultimato entro e non oltre il termine del 31.01.2003 salvo proroghe riconducibili, esclusivamente, a fatti imprevedibili ed eccezionali.

**Art. 3)** La Provincia di Benevento, come sopra rappresentata, accetta e promette di acquistare la piena proprietà e la libera disponibilità del bene descritto per destinarlo ad uffici del Provveditorato agli Studi ed Uffici Pubblici dichiarando, sin d'ora, di non sollevare eccezione in ordine ad eventuale varianti, regolarmente approvate dal Comune di Benevento, che potranno riguardare esclusivamente gli immobili ricompresi nel blocco B e sempre che l'altezza di questi non superi quella del fabbricato oggetto del presente contratto.

**Art. 4)** La vendita di cui al presente atto è fatta ed accettata a corpo con ogni accessione, accessorio, pertinenze, servitù attive e passive. In ordine a queste ultime la parte promittente dichiara che esse sono esclusivamente le seguenti:

a) servitù di uso pubblico limitatamente alla parte di porticato individuata con colorazione in giallo nell'allegata planimetria (all. n.10 cit.);

b) rapporto di condominialità esclusivamente in riferimento alle rampe di accesso al p/s.

Per patto essenzialmente qui espresso, la parte venditrice, in sede del rogito notarile di trasferimento dell'immobile oggetto del presente atto, dovrà depositare atto di disciplina del rapporto di cui sub prec. punto b) del presente articolo obbligandosi, sin d'ora, a recepire tutte le richieste di modifiche che le verranno formulate dalla Provincia di Benevento.

**Art. 5)** La promittente venditrice dichiara che il fabbricato di cui al presente atto e la relativa area di sedime, nonché le correlate pertinenze, in una con gli accessori, sono di sua libera, assoluta ed esclusiva proprietà e, come tale, libero da pesi, oneri, censi, trascrizioni e/o gravami pregiudizievoli, si obbliga a trasferirlo, con i tempi e con le modalità di cui ai successivi articoli, alla parte promissaria acquirente.

**Art. 6)** Il possesso legale e materiale dell'immobile sarà trasferito alla parte acquirente contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita di cui al successivo articolo 18).

**Art. 7)** La parte promittente venditrice si obbliga, in adempimento di quanto pattuito al prec. art. 2), ad ultimare il fabbricato oggetto del presente contratto, nel termine del 31.01.2003.

L'indicato termine, fatte salve le eventuali proroghe di cui al precedente articolo 2, non potrà essere differito, risultando, per espressa ed essenziale pattuizione intervenuta tra le parti, estraneo anche ad eventuali proroghe che il Comune di Benevento dovesse concedere alla promittente venditrice ai sensi dell'art.7 della convenzione con questi intervenuta.

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata, entro 5 giorni dall'anzidetto termine, per iscritto dalla Cooperativa Costruzioni s.c.a.r.l. al Settore Patrimonio ed Edilizia della Provincia di Benevento, il quale procederà alle necessarie constatazioni in contraddittorio, redigendo apposito verbale. Nel detto verbale la Provincia provvederà, ove sussistenti, ad evidenziare eventuali difformità costruttive da quanto pattuito sia in termini qualitativi che quantitativi riservandosi, alternativamente, la possibilità di far rimuovere gli interventi non conformi e richiedere rifazione degli stessi a cura e spese della Cooperativa ovvero a decurtare la quantificazione per le (difformità) dal pattuito corrispettivo applicando, all'uopo, il tariffario opere pubbliche del Genio Civile della Regione Campania (in vigore) ridotto del 5%.

**Art. 8)** La Provincia, a mezzo del Responsabile del Procedimento o suo delegato, potrà effettuare durante il corso dei lavori - senza richiesta di autorizzazione alcuna, giacché resa ora per allora - ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza qualitativa, quantitativa e

tipologica degli stessi alle previsioni progettuali originarie o alle eventuali varianti.

Le ispezioni o visite dovranno essere comunicate alla Cooperativa almeno 3 (tre) giorni prima ed effettuarsi in giorni lavorativi.

**Art. 9)** L'ultimazione dei lavori di cui al prec. art.7) ricomprende non solo le opere murarie e tutti gli impianti, ma anche le altre opere e/o interventi relativi alla sistemazione di spazi esterni, reti d'impianti e simili e comunque ogni altra opera, lavoro e/o fornitura necessaria per rendere completamente fruibile ed effettivamente agibile l'immobile per l'uso cui è destinato.

Quanto sopra è riferito al fabbricato di cui al presente contratto preliminare di compravendita e non all'intero complesso che potrà essere completato in tempi successivi.

Resta inteso che nelle more del completamento di cui al secondo comma del presente articolo dovrà essere garantito l'agevole e sicuro accesso al fabbricato oggetto del presente atto.

**Art. 10)** Nel termine essenziale di 90 (novanta) giorni dall'ultimazione del fabbricato oggetto del presente contratto, la Cooperativa dovrà conseguire, a proprie cure e spese, sopportandone gli oneri diretti ed indiretti, tutti gli atti e/o provvedimenti necessari alla piena fruibilità ed usabilità del fabbricato conformemente alla conferente destinazione d'uso ivi compreso, a titolo esemplificativo ma non tassativo, le certificazioni di collaudo, l'avvenuto accatastamento, le certificazioni previste dalle leggi vigenti, in materia di sicurezza ed agibilità e funzionamento degli impianti.

**Art. 11)** La Provincia si riserva la facoltà di richiedere la realizzazione di opere aggiuntive non previste dall'originario progetto posto a base del fabbricato oggetto del presente contratto.

Per la realizzazione di tali opere saranno applicati i prezzi vigenti desunti dal tariffario del Genio Civile della Regione Campania in vigore ridotti del 5% e/o desunti da analisi di prezzi, per quelli nella stessa non contemplati. In ogni caso alla detta riduzione si applicherà un ulteriore *ribasso* pari al 18% (diciotto per cento) sul tariffario.

In nessun caso è ammessa la revisione dei prezzi.

**Art. 12)** I materiali di finitura, nella tipologia e qualità indicati nel *capitolato speciale* (all. n.20 cit.), dovranno essere accettati e controfirmati dal Responsabile del Procedimento dell'Ente Provincia, o da un suo delegato, prima della loro messa in opera al fine di accertare la rispondenza degli stessi alle previsioni progettuali, qualitative ed economiche, originarie o alle eventuali varianti preliminarmente approvate.

La detta accettazione dovrà avvenire entro 5 giorni dalla richiesta, all'uopo, formulata dalla Cooperativa.

Ove la Cooperativa dovesse obliterare la previsione di cui al comma 1 del presente articolo, la Provincia è facultata ad ordinare la rimozione e rifazione di quei materiali non preventivamente approvati a cura e spese della Cooperativa venditrice. In siffatta ipotesi l'ulteriore tempo necessario per tale attività non potrà essere invocato da essa Cooperativa venditrice per differimento del termine di ultimazione dei lavori siccome fissato all'art. 2 del presente atto.

**Art. 13)** Il fabbricato, che ospiterà gli uffici del Provveditorato agli Studi ed altri uffici provinciali (Blocco A), è suddiviso in tre livelli fuori terra ed un livello interrato.

**Art. 14)** Il corrispettivo di vendita del fabbricato, chiavi in mano, fruibile in ogni sua parte conformemente alla destinazione d'uso, in una con le relative pertinenze ed accessori, è definitivamente e invariabilmente fissato in Euro 2.904.243,73, oltre IVA, nella misura di legge, e, quindi, in complessivi Euro 3.485.092,47.....

**Art. 15)** Il pagamento/liquidazione del sì fissato corrispettivo resta, invariabilmente e definitivamente, così determinato:



a) Euro.871.273,12, pari al 30% di esso corrispettivo (oltre IVA pari a Euro 174.254,62) nel termine di giorni 15 dalla concessione ed accredito del mutuo che, per tali fini, la Provincia di Benevento si obbliga a contrarre con la Cassa Depositi e Prestiti., nel termine di giorni 15 dalla sottoscrizione del presente atto;

b) il saldo pari ad Euro 2.032.970,61(oltre IVA pari a Euro 406.594,12) sarà liquidato entro 60 giorni dall'erogazione da parte della Cassa Depositi e Prestiti alla quale, per tali fini, sarà previamente inviato il rogito definitivo del fabbricato.

**Art. 16)** Contestualmente alla stipula del rogito di trasferimento saranno contabilizzati, in contraddittorio e con i parametri/riferimenti di cui al prec. art.11) gli importi delle varianti eventualmente richieste dalla Provincia la cui liquidazione avverrà contestualmente al saldo del corrispettivo di vendita di cui al prec. art. 15).

**Art. 17)** Contestualmente al pagamento/liquidazione dell'importo di cui alla lettera a) del prec. art.15) la Cooperativa Costruzioni è obbligata a consegnare alla Provincia di Benevento, oltre a tutta la documentazione richiamata negli allegati di cui al presente atto:

- autocertificazione di assenza di gravami di qualsiasi genere e natura sul fabbricato nonché dichiarazione di assenza dei detti gravami sull'area;

- planimetria dell'area interessata dal fabbricato detto e relative pertinenze ed accessori onde consentirne, in una con il presente atto, la trascrizione di cui al successivo art.23);

dichiarazione di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione dell'attività o di concordato preventivo e che a carico di essa non sono in corso procedimenti per dichiarazione di una di tali situazioni;

- polizza fideiussoria bancaria, di importo pari alla somma DI CUI ALLA LETTERA A dell'articolo 15, maggiorata degli interessi di legge maturandi commisurati al tasso corrente ed al periodo intercorrente tra la data della sua erogazione e quella prevista per il trasferimento legale e materiale dell'immobile di cui all'art.6) nonché a garanzia della documentazione richiamata nella detta polizza.. Tale fideiussione sarà svincolata, salvo quanto previsto al successivo art.19), all'atto della stipula del rogito notarile nonché al deposito della documentazione di cui innanzi dettosi.. L'indicata fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del creditore;

- regolamento dei rapporti condominiali di cui alla lettera b) del prec. art.4).All'uopo,la parte promittente venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente atto,eccetto le dette rampe di accesso,non è assoggettato ad altri rapporti condominiali costituente corpo autonomo da quelli ricadenti nel più vasto complesso edificato da essa parte venditrice.

In detta sede, la Cooperativa consegnerà, altresì, i seguenti elaborati:

A1	Area d'intervento	1: 1.000
A2	Planimetria stato di fatto	
A3	Planimetria generale	1: 200
A4	Pianta piano interrato	1: 100
A5	Pianta piano terra	1: 100
A6	Pianta piano primo	1: 100
A7	Pianta piano secondo	1: 100
A8	Pianta copertura	1: 100
A9	Sezioni	1: 100
A10	Prospetti	1: 100
A11	Particolare sale ed ufficio tipo	1: 50



A12	Assometria	
A13	Viste prospettiche	
A14	Planimetria rete fognante e gas	1: 200
A15	Planimetria rete idrica e sip	1: 100
	Documentazione fotografica	
A16	Piano di esproprio grafico e descrittivo	
A17	Computo metrico estimativo	
A18	Elenco prezzi	
A19	Capitolato speciale di appalto	
A20	Relazione	

**Art. 18)** L'atto pubblico definitivo di compravendita dovrà essere stipulato – indipendentemente dal pagamento del saldo del corrispettivo qui pattuito che avverrà con le modalità e nei termini di cui alla lettera b) del precedente art.15) - entro e non oltre 90 giorni dal completamento e fruibilità del fabbricato idoneamente certificati mediante deposito della documentazione di rito e certificazione di legge tanto attestante ovvero dell'autocertificazione di cui al successivo articolo 19.

Quindici giorni prima della data del rogito definitivo di trasferimento, da stipularsi a cura di Notaio a scelta e fiducia dell'Amministrazione Provinciale, la Cooperativa Costruzioni dovrà depositare la seguente documentazione:

- grafici architettonici (piante, sezioni e prospetti) in scala adeguata delle opere realizzate;
- calcoli ed elaborati strutturali depositati all'ufficio del Genio Civile ai sensi della L.R. n.9/83 e L. n.1086/71 ed eventuali varianti;
- relazione a strutture ultimate ai sensi della L. n.1086/71;
- collaudo statico;
- relazioni di calcolo e grafici esecutivi di tutti gli impianti realizzati (elettrico- di illuminazione – termorefrigerante – antincendio – idrico – igienico – sanitario – ascensore – etc.);
- certificato di agibilità dell'immobile ad uso uffici;
- certificati catastali;
- certificati di prevenzione incendi per i locali destinati all'archivio;
- schemi grafici degli impianti tecnologici;
- modello A – impianto di protezione contro le scariche atmosferiche o dichiarazione sostitutiva;
- modello B – impianto di messa a terra (ISPESL);
- dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della L. n.46/90;
- certificato di collaudo ascensori;
- omologazione impianti termici (ISPESL);
- tabella millesimale degli oneri scaturenti dal rapporto condominiale di cui alla lettera b) del prec. art.4);
- certificazione, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, attestante la conformità del realizzato fabbricato alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione dilizia e negli atti ad essa correlati nonché la precisazione che non sono in corso provvedimenti sanzionatori e che eventuali varianti, introdotte alla concessione detta, risultano regolarmente ed espressamente già approvate;
- certificazione ipocatastale, di data non anteriore agg. 5 (cinque) a quella fissata per la stipula notarile di trasferimento, certificativa di assenza di gravami di qualsiasi genere e natura del fabbricato;
- certificazione, di data non anteriore a gg. 5 /cinque) di quella fissata per la stipula notarile, di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione dell'attività o di concordato preventivo e che a carico di essa non sono in corso procedimenti per dichiarazione di una di tale situazione.

**Art. 19)** Ove non potesse pervenirsi alla stipula dell'atto pubblico definitivo di compravendita nel termine fissato al precedente art.18) per il mancato perfezionamento e rilascio della documentazione

di cui al precedente art.18) ovvero di autocertificazione ove prevista e consentita dalla legge, la Provincia di Benevento potrà comunque richiedere di pervenire alla stipula detta. In tale ipotesi la cauzione rilasciata dalla Cooperativa, di cui al precedente articolo 17, sarà trattenuta per i fini, anche di garanzia, di cui all'oggetto della cennata fideiussione.

**Art. 20)** Per ogni giorno solare di ritardo nella consegna dell'opera oltre il termine del 31.01.2003, siccome stabilito nel precedente articolo 2), l'Amministrazione applicherà una penale di Euro 671,39 che sarà quantificata in sede di stipula notarile di trasferimento e defalcata contestualmente al pagamento del saldo di cui al prec. art.15).

**Art. 21)** Qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'esatta interpretazione ed esecuzione del presente contratto è convenzionalmente devoluta al Tribunale di Benevento, quale Foro facoltativo individuato ex art. 20 c.p.c.

**Art. 22)** Le spese relative al presente atto e quelle del rogito di trasferimento sono a carico della parte acquirente.

**Art. 23)** Il presente contratto preliminare sarà, entro 5 (cinque) giorni dalla trascrizione, trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari a cura del Segretario generale della Provincia di Benevento con oneri e costi a carico della promittente acquirente. Per tali fini, la Cooperativa presta sin d'ora, ad ogni effetto e conseguenza di legge, il più ampio consenso a tanto autorizzando, altresì, il Conservatore dei Registri Immobiliari di qualsivoglia responsabilità.

Il presente atto è stato redatto comunemente dalle parti contraenti ed unitariamente accettato in ogni sua parte.

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE

-----

COOP. COSTRUZIONI s.c.a.r.l.

  
-----

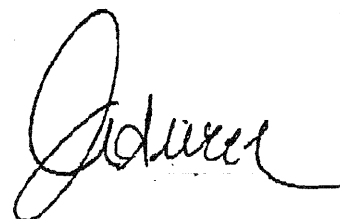
Spett.le  
PROVINCIA DI BENEVENTO  
Rocca dei Rettori  
82100 BENEVENTO

Fidejussione n.

Premesso

- che in data \_\_\_\_\_ la Cooperativa Costruzioni S.C. a r.l., con sede in Bologna Via Francesco Zanardi n. 372 codice fiscale e partita IVA 00291390375, ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita con la PROVINCIA DI BENEVENTO, con sede in Benevento alla Rocca dei Rettori Codice Fiscale 92002770623 partita \_\_\_\_\_ per la vendita e trasferimento a quest'ultima a titolo oneroso di un fabbricato sì come descritto dall'art. 2 del richiamato contratto preliminare da ritenersi qui integralmente trascritto quale parte sostanziale del presente atto;
- che il pagamento del corrispettivo della vendita e le relative modalità risultano fissati agli artt. 14, 15 e 17 del più volte richiamato contratto preliminare da ritenersi qui integralmente trascritto quale parte sostanziale del presente atto;
- che all'art. 17 del cennato preliminare è previsto che contestualmente al pagamento/liquidazione dell'importo di cui alla lettera A) dell'innanzi richiamato art. 15 la Cooperativa Costruzioni è obbligata a consegnare alla Provincia di Benevento, tra l'altro, polizza fidejussoria bancaria, dell'importo di Euro 871.273,12 (Euro ottocentosettantunomiladuecentosettantatre/12) maggiorato degli interessi di legge maturandi commisurati al tasso corrente ed al periodo intercorrente tra la data di sua erogazione e quella prevista per il trasferimento legale e materiale dell'immobile, per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ ( Euro \_\_\_\_\_ ), di cui all'art. 6 nonché a garanzia della documentazione richiamata nella detta polizza;
- che tale fidejussione sarà svincolata, salvo quanto previsto al successivo art. 19, all'atto della stipula del rogito notarile nonché al deposito della documentazione di cui innanzi dettosi;
- che l'art. 19 del cennato preliminare di compravendita prevede che ove non potesse pervenirsi alla stipula dell'atto pubblico definitivo di compravendita nel termine fissato dall'art. 18 del richiamato contratto preliminare di compravendita per il mancato perfezionamento e rilascio della documentazione di cui al detto art. 18 ovvero di autocertificazione ove prevista e consentita dalla legge, la Provincia di Benevento potrà comunque richiedere di pervenire alla stipula detta. In tale ipotesi la cauzione rilasciata dalla Cooperativa, di cui all'art. 17 del richiamato preliminare di compravendita, sarà trattenuta per i fini, anche di garanzia, di cui all'oggetto della cennata fidejussione;

Tutto ciò premesso



La sottoscritta Banca \_\_\_\_\_

con sede \_\_\_\_\_

nella persona del suo Legale Rappresentante Sig. \_\_\_\_\_

si costituisce fidejussore nell'interesse della Cooperativa Costruzioni S.C. a r.l. ed a favore della Provincia di Benevento per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) per i fini di cui all'art. 17 per la parte in cui ivi specificamente è previsto il rilascio di polizza fidejussoria bancaria, nonché per i fini di cui all'art. 19 del detto contratto preliminare laddove si prevede il trattenimento a fine garanzia della già cennata fidejussione.

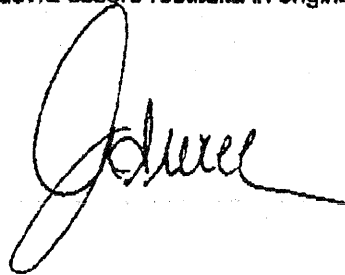
La sottoscritta Banca \_\_\_\_\_

Rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. volendo ed intendendo restare obbligata in solido con la Cooperativa Costruzioni S.C. a r.l.

La validità della presente fidejussione è prevista nei termini di un anno dal rilascio della medesima, rinnovabile di sei mesi in sei mesi fino alla data di consegna all'Amministrazione Provinciale di Benevento della documentazione indicata all'art. 18 e richiamata nell'art. 19 del più volte richiamato contratto preliminare di compravendita.

Trascorsi i suddetti termini senza che sia pervenuta, a mezzo raccomandata A.R., alcuna Vostra richiesta di pagamento in ordine a quanto garantito, la presente fidejussione si intenderà estinta e priva di efficacia a tutti gli effetti e, per esigenze di regolarità amministrativa, dovrà essere restituita in originale.

Distinti saluti.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. M. M.', written in a cursive style.