

CITTÀ DI MOLFETTA
PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria

N. 09

del 06.03.2006

O G G E T T O:

Concessione in diritto di superficie di un terreno sito nel Comparto 6 del PRGC – Sub Comparto “A” – Piano di Zona ex legge n. 167/62 alla Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova per la costruzione di un edificio da adibire al Culto (Opera di urbanizzazione secondaria – Art. 4 legge 29.9.1964 n. 847 – Approvazione Schema di Convenzione).

L’anno duemilasei il giorno sei del mese di marzo con inizio alle ore 19,45 e proseguito, nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito ad avviso notificato ai Consiglieri in data 28.02.2006 si è riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la presidenza del **Consigliere Petruzzella Pantaleo** - Presidente e con l’assistenza del **Sig. Dott. Vincenzo Zanzarella** – Segretario Generale.

Procedutosi all’appello nominale, risultano presenti o assenti i Sig.ri Consiglieri come appresso:

MINERVINI TOMMASO		- SINDACO -		Presente	
<i>Consiglieri</i>	P	A	<i>Consiglieri</i>	P	A
SALLUSTIO Cosmo A.	si		LUCANIE Leonardo	si	
CENTRONE Pietro	si		SASSO Maria		si
PETRUZZELLA Pantaleo	si		MINUTO Anna Carmela		si
SPADAVECCHIA Giacomo	si		DE ROBERTIS Mauro	si	
RAFANELLI Domenico		si	SPADAVECCHIA Vincenzo		si
DE BARI Giuseppe D.co		si	SIRAGUSA Leonardo		si
AMATO Mario	si		CIMILLO Benito		si
SECONDINO Onofrio		si	DE GENNARO Giovannangelo	si	
SCARDIGNO Girolamo A.		si	LA GRASTA Giulio		si
BRATTOLI Anna Maria	si		DI GIOVANNI Riccardo		si
GIANCOLA Pasquale		si	MINERVINI Corrado		
DI MOLFETTA Michele	si		FIORENTINI Nunzio C.		si
DE PALMA Damiano	si		CATALDO Luigi	si	
PAPPAGALLO Cosmo D.	si		ANGIONE Nicola	si	
PIERGIOVANNI Nicola		si	BALESTRA Giuseppe	si	

Presenti n . 17 Assenti n. 14

Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti è legale per poter validamente deliberare in **seconda** convocazione, dichiara aperta la seduta.

Sono, altresì, presenti in aula l'Assessora all'Urbanistica – Avv. Immah Gagliardi e il Dirigente del Settore Territorio – Ing. Giuseppe Parisi.

Dell'intero dibattito, registrato su nastro magnetico, è reso verbale a parte.

Introdotto dal Presidente, svolge la relazione sull'argomento l'Assessora all'Urbanistica – Avv. I. Gagliardi.

Aperta la discussione intervengono i Consiglieri Lucanie e Minervini C. il quale invita il Sindaco ad esplicitare la proposta dell'Amministrazione.

Il Sindaco precisa che agli atti del fascicolo in esame è depositato una sua relazione dalla quale si evince che, stante lo stato giuridico della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova, si può ritenere ammissibile l'opera richiesta in quanto classificabile tra le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi degli artt. 1 e 4 della L. 847/1968 e, conseguentemente, è possibile concedere l'area con diritto di superficie. Conclude la relazione invitando il Consiglio ad esprimersi: “*se concedere il diritto di superficie a 60 anni, a 99 anni o a tempo indeterminato e se concedere l'area senza oneri ovvero al prezzo stabilito dal capo settore urbanistica*”.

*(Si da atto che durante la discussione sono entrati in aula i Cons.ri Fiorentini e Cimillo e sono usciti i Consiglieri Spadavecchia G., Amato M., e De Robertis. **Consiglieri presenti n. 16**)*

Intervengono i Consiglieri Fiorentini e Cataldo che dichiarano di essere favorevoli alla concessione dell'area ed il Consigliere Lucanie che propone di concedere l'area individuata dall'Amministrazione c.le, con diritto di superficie, per un periodo di 99 anni, con il pagamento degli oneri stabiliti dal Dirigente del settore interessato.

Il Cons.re Sallustio interviene per chiedere al Presidente l'applicazione dell'art. 32 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio c.le che prevede, ove richiesto, la votazione a scrutinio segreto. Interviene nuovamente il Sindaco per evidenziare che l'Amministrazione è favorevole alla concessione dell'area con diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, così come proposto dal Consigliere Lucanie, mentre conferma la proposta, già agli atti, di concessione dell'area senza corrispettivo.

Esauriti gli interventi il Presidente, tenuto conto dell'esito del dibattito svolto in aula e delle proposte formulate, comunica che si procederà con due distinte votazioni segrete: la prima concernente la proposta di emendamento formulata dal Cons.re Lucanie circa la concessione a titolo oneroso dell'area e la seconda per l'approvazione del provvedimento nel suo complesso.

Procede, quindi, alla costituzione del seggio, invitando i Cons.ri Minervini C., Cimillo e Brattoli a svolgere le funzioni di scrutatori.

Distribuite, raccolte e scrutinate le schede si ha il seguente risultato:

VOTAZIONE EMENDAMENTO PROPOSTO DAL CONSIGLIERE LUCANIE PER CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO, DELL'AREA :

Consiglieri presenti n. 16

Consiglieri votanti n. 16

Voti favorevoli n. 05

Voti contrari n. 09

Schede Bianche n. 02

Il Presidente dichiara non accolto l'emendamento proposto dal Cons.re Lucanie

Indice, quindi, la votazione a scrutinio segreto del provvedimento nel suo complesso che prevede, tra l'altro, la concessione dell'area, con diritto di superficie, per anni 99, rinnovabili, senza corrispettivo:

Consiglieri presenti n. 16

Consiglieri votanti n. 16

Voti favorevoli n. 10

Voti contrari n. 04

Schede Bianche n. 01

Nulle n. 01

Stante l'esito favorevole della surriportata votazione il Presidente da atto che

Il CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Il Piano Regolatore Generale Comunale fu adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.127 in data 25/26 – 9 1996 e, dopo i necessari adeguamenti richiesti dalla relazione-parere del C.U.R. in data 7.11.1999, fu definitivamente approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.527 in data 10.5.2001;
- Nelle more dell'approvazione definitiva del PRGC., con deliberazione n.51 in data 7.4.1998, fu adottato un Piano straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art.51 della legge 22.10.1971 n.865 localizzato nei compatti 1-2-3-14-15 e 16 del nuovo PRGC.- Il Piano straordinario fu definitivamente approvato dal consiglio Comunale con deliberazione n.81 in data 9.10.1998;
- Con deliberazione C.C. n. 115/98 fu poi adottato un nuovo P.d.Z. ai sensi della legge n. 167/1962 localizzato nei Comparti 4-5-6-7-8-9 e 17;
- Il Piano fu definitivamente approvato con delibera C.C. n. 59 in data 20.12.2001;
- Nell'ambito del Piano sono previsti aree destinate ad opere di interesse comune tra le quali, secondo il disposto dell'art.3 del D.M. 2.4.1968, è compresa la realizzazione di un edificio destinato al culto;
- Ai sensi dell'art.4 della legge 29.9.1964 n.847, le opere da realizzare sulle aree di cui innanzi rientrano tra quelle di urbanizzazione secondaria;
- L'utilizzo delle aree e la realizzazione delle opere sono disciplinate dagli artt.35 e 57 della legge 22.10.1971 n.865;
- In particolare:
 - a) l'art. 35, comma 5, prescrive che la concessione del diritto di superficie ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici é a tempo indeterminato;
 - il comma 7 prescrive che la concessione è deliberata dal Consiglio Comunale. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi con atto pubblico;
 - il comma 9 prescrive che non si applicano le disposizioni dell'8° comma (che disciplina il contenuto della convenzione) quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del 5° comma;
- b) l'art.57 individua i soggetti attuatori nell'ambito dei Piani di ERP.- La realizzazione delle opere destinate ad attività religiose è attribuita all'Ente religioso istituzionalmente competente;

Tutto ciò premesso:

Vista l'istanza in data 4.7.2000, n. 26261 di prot. con cui il Presidente della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova con sede in Roma, Via della Bufolotta n. 1281, Ente di Culto e di istruzione biblica riconosciuto dallo Stato con D.P.R. 31.10.1986 n. 783, ha chiesto la concessione di un'area su cui costruire un edificio di culto;

Vista la lettera in data 8.5.2003, pervenuta il 27.5.2003, prot. n. 23986, con cui lo stesso Presidente ha sollecitato la concessione dell'area evidenziando la necessità della Congregazione di poter disporre di un edificio adeguato alle urgenti necessità della Comunità locale dei Testimoni di Geova;

Visto il provvedimento del Dirigente del Settore Territorio n. 69 in data 17.3.2005 con cui è stata individuata, nell'ambito del Comparto n. 6 del Piano di Zona ex legge n. 167/1962 di cui in premessa un'area di mq. 1493,00 compresa tra quella di interesse comune, idonea alle esigenze della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova e che, pertanto, può essere concessa ai sensi dell'art. 35, comma 5, della Legge n. 865/1971 in diritto di superficie;

Vista la Legge Regionale 4.2.1994 n.4 “Norme in materia di edilizia di culto e di utilizzazione degli oneri di urbanizzazione” con particolare riferimento all'art.1 che definisce quali devono intendersi gli “edifici di culto” che individua negli “immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici” nonché nelle “strutture funzionalmente connesse con le attività per l'esercizio del culto e negli immobili adibiti, nell'esercizio del Ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro”.

Visto che il legale rappresentante della Congregazione con lettera in data 27.04.05, registrata al protocollo al n. 19170 in pari data, ha espresso parere favorevole sull'area individuata ritenendo la localizzazione e la superficie “idonee all'uso a cui sono destinate e congrue nella loro quantità”;

Visto che è possibile accedere alla richiesta ed assegnare l'area necessaria;

Dato atto del dibattito svoltosi in aula e delle proposte formulate e favorevolmente accolte;

Preso atto che la concessione dell'area, ai sensi delle disposizioni citate in premessa, può avvenire in regime di diritto di superficie per 99 anni rinnovabili e mediante convenzione;

Visto ed esaminato lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune concedente e la concessionaria predisposto dal Settore Territorio;

Dato atto che l'area da concedere, come risulta dalla relazione dell'ufficio, risulta già acquisita al patrimonio indisponibile del Comune per effetto di cessione bonaria e che il costo di acquisizione è stato interamente recuperato a carico dei soggetti attuatori del Piano che stanno realizzando i rispettivi programmi costruttivi;

Ritenuto, pertanto, che a carico della Congregazione concessionaria vanno posti i costi per il frazionamento delle aree da concedersi ed i costi generali di acquisizione ai sensi del comma 9 del citato art. 35;

Vista la Legge 20.5.1985 n. 222;

Vista la Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni;

Vista la Legge 29.9.1964 n. 847;

Vista la Legge Regionale 4.2.1994 n. 4;

Visto il T.U. n. 267/2000;

Visto i pareri espressi delle competenti Commissioni Consiliari permanenti n. 1 (Urbanistica) e n. 4 (Patrimonio) resi con verbali agli atti;

Visti i pareri favorevoli resi, sulla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, rispettivamente, dal Dirigente del Settore Territorio e dal Dirigente del Settore Contabilità, ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000;

Con l'esito favorevole della votazione a scrutinio segreto innanzi riportata, eseguita ai sensi dell'art. 32 del Regolamento Comunale per il funzionamento del Consiglio Comunale

DELIBERA

1. Di concedere in favore della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova, Ente di Culto e di Istruzione Biblica riconosciuto dallo Stato con D.P.R. 31.10.1986 n. 783, in diritto di superficie per anni 99, rinnovabili, l'area sita nel Piano di Zona ex legge 18.4.62 n. 167 - Comparto n. 6 del P.R.G.C. – Sub Comparto “A” – distinta in catasto al foglio 18 particelle nn. 1518 e 1533 meglio individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento per farne parte integrante.
2. Di approvare lo schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune concedente e la Congregazione concessionaria, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante.

3. La concessione viene effettuata quale realizzazione di opera di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847.
4. La concessione viene effettuata senza corrispettivo (salvo il rimborso dei costi di frazionamento delle aree concesse, di rogito e quelli generali di acquisizione) trattandosi di area già acquisita al patrimonio indisponibile del Comune.
5. Di autorizzare il legale rappresentante dell'Ente, secondo le competenze di cui al T.U. 267/2000 a sottoscrivere l'atto di convenzione e costituzione del diritto di superficie secondo lo schema approvato e con facoltà di inserire nell'atto tutte quelle clausole normali o del genere necessarie per meglio definire i rapporti tra le parti, la superficie dell'area, i suoi confini, la identificazione catastale ed il tipo di frazionamento.
6. Le spese necessarie per la stipula della convenzione, per il frazionamento e per quanto altro dovesse essere necessario sono ad esclusivo carico della Congregazione concessionaria sollevando sin d'ora il Comune concedente da qualsiasi impegno in tal senso.
7. Responsabile del procedimento è l'Ing. Giuseppe Parisi, Dirigente del Settore Territorio.

IN PUBBLICAZIONE DAL 15 AL 30.3.06

COMUNE DI MOLFETTA
N. **di repertorio**

PROVINCIA DI BARI

COSTITUZIONE A TITOLO GRATUITO DI DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque addì _____ del mese di _____, in Molfetta e nella Residenza Comunale.

Avanti di me, Segretario Generale del Comune di Molfetta ed alla presenza del Sindaco del Comune di Molfetta Sig. Tommaso Minervini sono comparsi i Signori:

1) Dott. _____ nato a _____ il _____, ivi residente, nella qualità di Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta, domiciliato, per la qualifica rivestita, presso la sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, codice Fiscale n.00306180720, ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ esecutiva, allegata al presente atto sotto la lettera "A";

2) Sig. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla via _____, il quale interviene ed agisce nel presente atto per conto ed in legale rappresentanza della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova con sede in Roma – Via della Bufolotta n. 1281, Ente di Culto e di Istruzione Biblica riconosciuto dallo Stato con D.P.R. 31.10.1986 n. 783 allegato al presente atto sotto la lettera "B";

Comparenti della cui identità personale, io Segretario, sono personalmente certo.

Di comune accordo, le parti sunnominate, in possesso dei requisiti prescritti, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza di ulteriori testimoni e stipulano quanto segue:

Art. 1) Il COMUNE DI Molfetta e per esso il Sig. Ing. concede a titolo gratuito, salvo le spese di rogito, di frazionamento e quelle generali di acquisizione delle aree a carico della Congregazione concessionaria e per il periodo di 99 anni rinnovabili, a favore che, in persona del costituito suo legale rappresentante Dott., accetta il diritto di superficie sul suolo sito nel territorio del Comune di Molfetta alla contrada della estensione di (mq. 1493,00), confinante con censita in Catasto Terreni come segue:

Foglio 18, particelle 1518 e 1533;

Detto suolo vedesi colorato in "rosso" sulla planimetria redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale che esaminata e riconosciuta esatta dalle parti e da me Segretario firmata, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione delle costruzioni secondo il progetto da approvarsi dal Comune e alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere e delle loro pertinenze ed accessori;
- al mantenimento e godimento di dette costruzioni e relative pertinenze in favore dell'Ente Concessionario.

Il diritto di superficie di cui sopra è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente Convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia per il diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso di cui all'Art. 35 della Legge 865/71.

Il Comune di Molfetta dichiara e garantisce che del terreno di cui al presente atto, ha la proprietà, il possesso e la disponibilità acquisiti con convenzione n. in data registrato a Bari il , trascritto in data a rogito Notaio Olga Camata.

Art.2) - L'area oggetto della presente convenzione è destinata alla realizzazione di un edificio da destinare al Culto con opere annesse come precisato dall'art. 1 della Legge Regionale 4.2.1994 n. 4 che rimarranno di proprietà dell'Ente Concessionario.

Le costruzioni su di essa previste dovranno essere realizzate secondo il progetto approvato dai competenti organi comunali, e successive varianti regolarmente autorizzate, e nel rispetto:

-delle prescrizioni tecniche e di coordinamento degli eventuali interventi di parte pubblica e privata;
-delle disposizioni di leggi vigenti in materia di edifici di uso collettivo;
-delle norme tecniche di attuazione del Piano di Zona;
-delle norme in materia di igiene e sanità;
-delle prescrizioni tecniche eventualmente emanate dall'U.T.C per la realizzazione delle opere.

Il Comune ,si riserva di far eseguire gli opportuni controlli di conformità da parte dei proprio Ufficio Tecnico .

Nel caso venga constatata difformità delle costruzioni rispetto al progetto approvato, il Comune ordinerà la immediata sospensione dei lavori e l'Ente Concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni .

Le operazioni di verifica ai fini del rilascio del certificato di agibilità - abitabilità, dovranno essere iniziatae subito dopo la comunicazione dell'Ente Concessionario attestante la ultimazione dei lavori.. L'Ente Concessionario si impegna a presentare il progetto edilizio definitivo per il rilascio del Permesso di Costruire entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della presente convenzione.

Su richiesta motivata dell'Ente Concessionario il Comune potrà disporre la concessione di maggiori termini .

I lavori di costruzione dovranno essere iniziati nel termine previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme vigenti in materia ed essere completati entro il termine stabilito dal Permesso di costruire.

Il Comune, in base ad accertate e documentate cause di forza maggiore, potrà provvedere a prorogare i suddetti termini di inizio e fine lavori, e/o rinnovare il permesso di costruire se già scaduto, su domanda dell'Ente Concessionario e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 3) L'Ente concessionario sin d'ora si impegna a sottoscrivere durante la realizzazione delle costruzioni e/o in fase successiva singolarmente o insieme ad altri concessionari di suoli nello stesso comparto, le eventuali modifiche e/o integrazioni alla presente convenzione o eventuali atti aggiuntivi che il Comune riterrà opportuno predisporre.

I contenuti dei nuovi atti convenzionali potranno riguardare:

- a) i criteri d'uso, gestione delle attività da svolgere negli edifici.
- b) il coordinamento tecnico – architettonico degli interventi edilizi;
- c) l'effettivo e pieno rispetto delle norme tecniche del Piano;
- d) i raccordi tecnico – amministrativi e realizzativi per le procedure di attuazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
- e) le eventuali varianti progettuali ed esecutive agli interventi edilizi.

Art. 4) Il diritto di proprietà superficiaria potrà essere ipotecato sia a favore di Enti ed Istituti di diritto privato (Banche , Casse di Risparmio, ecc.) che abbiano tra i loro fini istituzionali la concessione di mutui ipotecari o la sottoscrizione di contratti di leasing.

Art. 5) Le controversie che dovessero sorgere sull'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Trani.

Art. 6) Per tutto quanto non previsto e per la esatta esecuzione di quanto si è convenuto le parti fanno espresso richiamo alle norme delle leggi vigenti in materia di edilizia pubblica e di uso e interesse pubblico.

Art. 7) – Le parti convengono che la convenzione sia risolta ai sensi dell'art. 1456 del Cod. Civ. qualora l'Ente concessionario realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste dal progetto approvato , salvo l'applicazione delle sanzioni previste in materia.

In caso di risoluzione del presente atto , il Comune acquisirà al suo patrimonio disponibile l'area con tutto ciò che eventualmente vi insista , riconoscendo alla controparte il corrispettivo degli insediamenti legittimamente realizzati, un importo pari al 60% (sessanta per cento) del valore delle opere eseguite su detto suolo; tale valore sarà calcolato sulla base di una stima peritale compiuta in contraddittorio da due tecnici , uno nominato dal Comune , uno nominato dall'Ente concessionario.

La pronuncia di risoluzione dell'atto di concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati e dalla diffida ad adempire, laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un termine entro il quale l'Ente Concessionario può presentare le proprie deduzioni avverso le inosservanze contestate, ovvero procedere all'adempimento; la 'risoluzione verrà pronunciata con apposito atto deliberativo da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 8) La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del Concessionario a carico del quale saranno anche le spese di rogito.

Le parti chiedono la registrazione del presente atto a tassa fissa ai sensi del comma 4, Art.1 della tariffa allegata al D.P.R. 26.10.1986 n. 13 l, nonché dell' Art.3 del D.P.R. 26.10.1972 n.637.

Il Comune di Molfetta espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale esonerando il conservatore dei Pubblici Registri da ogni responsabilità in merito.

Al presente atto si allega il certificato di destinazione urbanistica relativo al suolo in oggetto, rilasciato dal Comune di Molfetta il con dichiarazione, da parte del costituito rappresentante dello stesso, che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici richiamati in detto certificato che, omessane la lettura per espressa dispensa avuta dalle parti, al presente atto si allega sotto la lettera ".."