

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 95

del 8.3.2004

OGGETTO

Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Criteri per la cessione in proprietà dei lotti PIP già concessi in diritto di superficie e per la eliminazione dei vincoli relativi alle cessioni con diritto di proprietà (art.11 Legge 12.12.2002 n.273 e art.31, comma 46, Legge 23.12.1998 n.448). Approvazione schemi di convenzione. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemilaquattro, il giorno otto del mese di marzo nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

Sig.	MINERVINI	Tommaso	- SINDACO	- Presente
Dott.	MAGARELLI	Mauro G.ppe	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	VISAGGIO	Francesco	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	BRATTOLI	Mauro	- ASSESSORE	- Presente
Avv.	UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	ANCONA	Antonio	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	TAMMACCO	Saverio	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	SOLIMINI	Maurizio	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	MEZZINA	Maria	- ASSESSORE	- Assente
Sig.	NAPPI	Francesco S.	- ASSESSORE	- Assente

Presiede: **Tommaso Minervini – Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale, dott. Carlo Lentini Graziano.**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Pubblicata il 12.3.2004
LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- Le aree comprese nella Zona Artigianale, sottoposte ad esproprio generalizzato da parte del Comune, sono state oggetto di assegnazione con diritto di proprietà o di superficie in favore delle imprese artigiane, destinatarie dei lotti edificabili localizzati nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale e Piccola Industria, adottato dal Comune per gli insediamenti produttivi;
- Le imprese assegnatarie dei lotti, ai fini della realizzazione dei programmi costruttivi, hanno stipulato con il Comune apposita convenzione urbanistica, nella quale, tra l'altro, veniva stabilito il corrispettivo della concessione determinato dal costo di acquisizione dell'area e dagli oneri di urbanizzazione;
- Il prezzo delle aree, essendo ancora in corso la procedura espropriativa, era stato determinato con delibera C.C. n.37 del 9.4.1987, in via provvisoria, in £.3.000 al mq., per cui nello schema di convenzione-tipo adottato dal Comune con delibera C.C. n.278 del 28-29 marzo 85, modificato ed integrato con successive delibere di C.C. nn.12, 72 e 14, rispettivamente del 7.04.87, 28.09.92 e 7.02.95, era stato previsto che nel caso di modificazione del costo di acquisizione delle aree intervenuto successivamente alla stipula della convenzione o conseguente a circostanze non imputabili all'Amministrazione Comunale, la relativa integrazione sarebbe stata a carico di coloro che fossero risultati, in quel momento, titolari del diritto di proprietà o di superficie delle aree o degli opifici realizzati. A garanzia la convenzione prevedeva che il concessionario avrebbe dovuto rilasciare, in favore del Comune, una fidejussione bancaria o polizza assicurativa di un importo pari alla presumibile differenza da pagarsi;
- con deliberazione C.C. n.7 in data 4.02.1997, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata l'individuazione delle aree comprese nel P.I.P., concesse dal Comune in diritto di superficie, come rappresentata dall'apposita planimetria predisposta dall'U.T.C. ed allegata al citato provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- con tale provvedimento, adottato in applicazione della legge 8.12.95 n.549 come modificata dall'art.3, comma 62 e 64, della legge 23.12.96, n.662 all'epoca vigente, l'Amministrazione ha inteso offrire a tutti gli assegnatari la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in cessione con diritto di proprietà;

- l'art.11, comma 1, della legge 12.12.2002, n.273, nel sostituire la declaratoria dell'art.3, comma 64 della citata legge n.662/96, ha previsto che i Comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22.10.1971, n.865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà deve essere determinato con delibera del Consiglio Comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto;

La nuova disciplina introdotta dall'art. 11 della legge 12/12/2002, n. 273, non ha esteso alle aree PIP la possibilità prevista dall'art. 31, comma 46, della legge 23/12/98 n. 448, di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione in proprietà nell'ambito dei PEEP con altra convenzione di cui all'art. 8, commi 1, 4 e 5 della legge 28/1/77 n. 10, dietro pagamento di un corrispettivo. (Questa possibilità era stata invece prevista dall'art. 3 comma 62 della legge 23/12/96 n. 662 che però risulta essere stato abrogato dall'art. 31, comma 50, della legge 23.12.98 n. 448);

In conseguenza, diversamente da quanto previsto per le cessioni in proprietà effettuate nell'ambito di P.d.Z. ex legge n. 167/1962, per le cessioni ai proprietari effettuate in area PIP, l'Amministrazione dovrebbe procedere alla riscossione del conguaglio del costo di acquisizione dell'area come previsto dalla convenzione all'epoca stipulata senza alcuna modifica alle condizioni e prescrizioni previste dalla stessa;

Ciò premesso:

Ravvisata la necessità di dare attuazione alle disposizioni di cui alla citata legge 12.12.2002 n.273 (art.11, comma 1) ed alla delibera del C.C. n.7 del 4.2.97;

Ritenuto, per quanto concerne le cessioni di aree con diritto di proprietà, di dover consentire ai concessionari di poter richiedere la trasformazione della convenzione ancorché non espressamente previsto dal citato art.11, comma 1, della Legge 12.12.2002 n.273;

Precisato che la proposta viene formulata in quanto ritenuta equa perché finalizzata ad evitare disparità tra originari cessionari con diritto di proprietà e nuovi cessionari a seguito della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Inoltre, la proposta è ritenuta perfettamente compatibile con le norme ora vigenti, stante l'intervenuta abrogazione dei commi da 15 a 19 dell'art.35 della Legge n.865/1971 disposta con legge 17.2.1992 n.179 (Botta Ferrarini);

Considerata l'opportunità per incentivare l'acquisto da parte dei possibili richiedenti la trasformazione e la sostituzione della convenzione

e, quindi, di rendere più probabile l'incasso delle relative somme a favore del Comune, di proporre anche per le aree PIP la concessione di riduzione del prezzo;

Ritenuto opportuno adottare uno schema di provvedimento che definisca nello specifico i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la sostituzione, determini il prezzo di cessione delle aree in diritto di proprietà ed il corrispettivo per la sostituzione delle convenzioni e approvi il relativo schema di convenzione, provvedimento da deferire al Consiglio Comunale competente ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b), T.U.EE.LL. n. 267/2000;

Visti l'articolo 35 della legge 865/1971 come modificato dal comma 2 dell'art. 23 della Legge 179/92, l'art. 11, comma 1, della Legge 12.12.2002 n.273 e l'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 448/1998 e l'art.8 della Legge n.10/1977;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge;

Adotta

1. Lo schema di provvedimento deliberativo avente ad oggetto: "Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) – Criteri per la cessione in proprietà dei lotti PIP già concessi in diritto di superficie e per la eliminazione dei vincoli relativi alle cessioni con diritto di proprietà (art.11 Legge 12.12.2002 n.273 e art.31, comma 46, legge 23.12.1998 n.448. Approvazione schemi di convenzione" qui allegato per costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, da deferire al Consiglio Comunale competente ai sensi dell'art. 42, comma 2°, lett. b, T.U.EE.LL. n. 267/2000.
2. Riservarsi di comunicare direttamente al Consiglio Comunale la percentuale di riduzione proposta dall'Amministrazione sentite le Commissioni Consiliari competenti.
3. Mandare il presente atto al Sig. Presidente del C.C. per l'inserimento dell'argomento all'ordine del giorno del Consiglio Comunale, previa acquisizione del prescritto parere da parte della competente Commissione Permanente.
4. Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.153, comma 5, del TUEL approvato con D.L.vo n.267/2000.

Oggetto: Piano particolareggiato della Zona Artigianale e Piccola Industria. Legge 12.12.2002, n.273, art.11. Determinazione prezzo/mq. da applicarsi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la soppressione delle prescrizioni ex art. 11 delle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà – Approvazione schemi di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta Comunale di cui alla delibera n. ____ in data _____

Premesso che:

- con deliberazioni del C.C. n. ____ in data _____ e n. ____ in data _____ venne rispettivamente adottato ed approvato il Piano Particolareggiato della Zona Artigianale e per la Piccola Industria (PIP). La Giunta Regionale con delibera n. ____ in data _____ ha approvato in via definitiva il Piano;
- con deliberazioni del C.C. n. ____ in data _____ e n. ____ in data _____ venne approvato (ampliamento):
- Le aree comprese nel PIP, sottoposte ad esproprio generalizzato da parte del Comune, furono oggetto di assegnazione con diritto di proprietà o di superficie in favore di imprese artigiane;
- Le imprese assegnatarie dei lotti, ai fini della realizzazione dei programmi costruttivi, stipularono con il Comune apposita convenzione urbanistica, nella quale, tra l'altro, venne stabilito il corrispettivo della concessione determinato dal costo di acquisizione dell'area e dagli oneri di urbanizzazione;
- Il prezzo delle aree, essendo ancora in corso la procedura espropriativa, fu determinato con delibera C.C. n.37 del 9.4.1987, in via provvisoria, in £.3.000 al mq., per cui nelle convenzioni fu previsto che, nel caso di modificazione del costo di acquisizione delle aree intervenuto successivamente alla stipula della convenzione o conseguente a circostanze non imputabili all'Amministrazione Comunale, la relativa integrazione sarebbe stata a carico di coloro che fossero risultati, in quel momento, titolari del diritto di proprietà o di superficie delle aree o degli opifici realizzati. A garanzia del conguaglio i concessionari rilasciarono, in favore del Comune, una fidejussione bancaria o polizza assicurativa di un importo pari alla presumibile differenza da pagarsi;
- con deliberazione C.C. n.7 in data 4.02.1997, esecutiva ai sensi di legge, fu approvata l'individuazione delle aree comprese nel P.I.P., concesse dal Comune in diritto di superficie, come rappresentata dall'apposita

planimetria predisposta dall'U.T.C. ed allegata al citato provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

- con tale provvedimento, adottato in applicazione della legge 8.12.95 n.549 come modificata dall'art.3, comma 62 e 64, della legge 23.12.96, n.662 all'epoca vigente, l'Amministrazione intese offrire a tutti gli assegnatari la possibilità di trasformare la concessione delle aree con diritto di superficie in cessione con diritto di proprietà;

- l'art.11, comma 1, della legge 12.12.2002, n.273, nel sostituire la declaratoria dell'art.3, comma 64 della citata legge n.662/96, ha previsto che i Comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22.10.1971, n.865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del Consiglio Comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto;

Tutto ciò premesso

Ravvisata la necessità di dare attuazione alle disposizioni di cui alla richiamata legge 12.12.2002, n. 273 (art. 11, comma 1) ed alla delibera del C.C. n. 7 del 4.2.1997;

Vista e recepita la relazione del Dirigente del Settore Territorio con cui viene determinata l'indennità da corrispondersi dai proprietari degli immobili realizzati dalle Imprese Concessionarie di aree nell'ambito del PIP con diritto di superficie ove intendano aderire alla proposta di trasformazione della concessione da diritto di superficie in proprietà (art. 11, comma 1 legge 12.12.2002 n. 273) allegata sotto la lettera "A";

Ritenuto, altresì, per quanto concerne le cessioni di aree con diritto di proprietà, di dover consentire ai cessionari di poter richiedere la trasformazione della convenzione con la soppressione delle prescrizioni ex art. 11 della stessa convenzione;

Dato atto che tale proposta viene formulata in quanto ritenuta equa perchè finalizzata ad evitare disparità tra originari cessionari del diritto di proprietà e nuovi cessionari a seguito della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Inoltre, la proposta è da ritenersi perfettamente compatibile con le norme ora vigenti, stante l'intervenuta abrogazione dei commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge n. 865/71, disposta con legge 17.2.1992, n. 179 (Botta-Ferrarini);

Dato atto che, in conformità a quanto previsto per le assegnazioni con diritto di proprietà nell'ambito del P.I.P., la sostituzione della convenzione con altra che elimini le clausole limitative in essa contenute, comporta il pagamento di un corrispettivo pari a quello calcolato per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

Precisato che nel corrispettivo da corrispondere sia per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà che per la sostituzione della convenzione stipulata dai concessionari con diritto di proprietà deve intendersi comprensivo anche il conguaglio del costo dell'area a garanzia del quale tutti i concessionari rilasciarono polizza fidejussoria dando atto, a tale effetto, che l'ammontare del corrispettivo è di gran lunga superiore all'ammontare del conguaglio dovuto come risulta dal prospetto all'uopo predisposto dal Responsabile dello Sportello Unico ed allegato sotto la lettera " — ”.

Ritenuto dover estendere anche agli assegnatari di aree nel Piano Insediamenti

Produttivi agevolazioni per incentivare l'adesione alla proposta

dell'Amministrazione in conformità a quanto previsto per i concessionari di aree nell'ambito del PIP;

Dato atto che le agevolazioni vengono applicate per incentivare l'acquisto da parte dei possibili richiedenti e quindi per rendere certo l'incasso delle relative somme a favore del Comune (comunque superiori al conguaglio dovuto);

Valutata l'opportunità di concedere, sia per la trasformazione del Diritto di superficie in proprietà che per la eliminazione dei vincoli oltre alla facoltà di provvedere al pagamento in forma rateale con fidejussione, una riduzione sul presso calcolato secondo la sopracitata relazione tecnica, a coloro che faranno pervenire l'adesione alla proposta entro un termine perentorio accompagnato dal versamento di un acconto pari al 50% del corrispettivo risultante dalla relazione del Dirigente del Settore;

Dato atto che, anche con la riduzione di cui al precedente periodo, il corrispettivo è di gran lunga superiore all'ammontare del conguaglio dovuto in relazione all'effettivo costo dell'area;

Visto lo schema di convenzione, predisposto dal Responsabile dello Sportello Unico, disciplinante la "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";

Visto, altresì, lo schema di convenzione, anch'esso predisposto dal responsabile dello Sportello Unico, concernente la modifica dell'atto di convenzione all'epoca stipulato dai cessionari per la regolamentazione del diritto di proprietà sulle aree loro assegnate, schema che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "C";

Dato atto che, ad intervenuta stipula delle nuove convenzioni, lo Sportello Unico procederà, mediante l'adozione di apposite determinazioni dirigenziali, a svincolare le polizze assicurative e/o fidejussioni bancarie all'epoca prestate dagli assegnatari, a garanzia del pagamento dell'integrazione del prezzo di acquisizione delle aree;

Vista la legge n. 865/71, l'art. 8 della legge n. 10/77, l'art. 11 della legge n. 273/2002 e l'art. 31 commi da 41 a 50 della legge n. 448/98;

Visto il parere della ____ Commissione Consiliare permanente espresso nel verbale n. ____;

Visto il parere del Collegio dei Revisori dei Conti reso in data ____ con relazione n. ____;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Territorio e dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art.49, comma 1, del TUEL approvato con D.L.vo n.267/2000;

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

Visto il vigente Statuto Comunale:

Con voti _____

DELIBERA

1. Confermare, anche in vigore della sopravvenuta legge 12.12.2002 n. 273, (art. 11 comma 1) che ha sostituito la precedente disciplina di cui alla Legge 23.12.96 n. 662, le determinazioni assunte con deliberazione n. 7 in data 4.2.97.
2. Stabilire, ad integrazione ed in conformità a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della legge 23.12.98 n. 448 per i proprietari di edifici PIP

realizzati su aree assegnate con diritto di proprietà, che le imprese assegnatarie di aree, nel Piano di Insediamenti Produttivi con diritto di proprietà, possono richiedere di sostituire la convenzione all'epoca stipulata con altra convenzione conforme allo schema di cui al successivo punto 7 elaborato secondo quanto stabilito dall'art. 8, commi 1°, 4° e 5° della legge 28.1.77 n. 10 e secondo le condizioni di cui alle lettere a) e b) del citato comma 46 dell'art. 31 legge n. 448/98, previo pagamento del corrispettivo di cui appresso.

3. Recepire la relazione del Dirigente del Settore Territorio ed approvare i criteri per la cessione in proprietà piena dei lotti di Piano Insediamenti Produttivi (PIP) già concessi in diritto di superficie come di seguito specificato:

a) il prezzo di cessione in proprietà piena dei lotti PIP già concessi in diritto di superficie è determinato applicando il criterio stabilito dall'art. 11 della legge 12.12.2002 n. 273 secondo i valori indicati nell'allegata relazione tecnica che forma parte integrante del presente provvedimento sub allegato "A";

b) il prezzo di cessione determinato come detto al precedente punto a), dovrà essere corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

1. in unica soluzione, da saldare alla stipula della convenzione;

2) in forma rateale di cui:

- la 1^a rata, pari al 50% della somma dovuta, prima della stipula della convenzione;

- il saldo in n. 3 rate semestrali uguali con garanzia fidejussoria.

Gli acquirenti dovranno presentare istanza conforme allo schema allegato sotto la lettera "___" corredata dalla ricevuta del versamento dell'acconto pari al 50% dell'importo dovuto;

Sul prezzo di cessione determinato come detto al precedente punto sarà applicato, per le motivazioni riportate in narrativa:

- lo sconto del ___% nel caso in cui l'istanza, accompagnata dal versamento dell'acconto venga presentato entro il termine perentorio del _____;

c) Sono a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune a proprie spese la relazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, relazione da sottoporre al visto del Dirigente e le spese per la stipula della convenzione;

d) Le limitazioni alla facoltà di disporre delle aree e degli immobili esistenti sui lotti ceduti ai sensi della presente deliberazione, avranno la durata di 5 anni a partire dalla data di stipula della convenzione.

4. Stabilire che il corrispettivo per la sostituzione della convenzione di cui al precedente punto 2) sarà determinato applicando gli stessi criteri di cui al

- precedente punto 3 lett. a). Il corrispettivo così determinato sarà corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente punto 3, lett. b) ed è suscettibile delle stesse agevolazioni.
5. Dare atto che nel prezzo della trasformazione del diritto di superficie e nel corrispettivo per la sostituzione della convenzione del diritto di proprietà già esente da IVA ai sensi di legge è compreso anche il conguaglio per il prezzo dell'area per cui la stipula delle nuove convenzioni comporterà l'assolvimento dell'obbligo del conguaglio e lo svincolo delle cauzioni all'epoca versate.
 6. Dare atto che i corrispettivi come innanzi determinati sono di gran lunga superiori per importo all'ammontare del conguaglio che tutti gli assegnatari dovrebbero corrispondere per effetto delle riserve di cui in convenzione garantita da polizze.
 7. Approvare i seguenti schemi di convenzione e di domanda allegati al presente atto per farne parte integrante rispettivamente sotto le lettere:
 - B) Schema di convenzione fra il Comune di Molfetta ed il Sig. _____ per la cessione in diritto di proprietà di area già concessa in diritto di superficie;
 - C) Schema di convenzione per la soppressione dei limiti decennale e ventennale per l'alienazione di alloggio e costituzione di diritti reali di godimento sullo stesso costruito su area ceduta in proprietà del Comune di Molfetta;
 - D) Schemi di Domanda.
 8. Stabilire che le somme che saranno incassate dalle operazioni di cui al presente provvedimento saranno introitate nel Cap. _____ "Introiti da gestione aree P.I.P." del Bilancio dell'Esercizio di competenza.
 9. Dare mandato al Dirigente del Settore Territorio che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire negli atti pubblici di trasferimento – fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento – tutte le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, alla completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, all'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.
 10. Responsabile del procedimento è il Sig. Visaggio Antonio, responsabile dello Sportello Unico che è incaricato della esecuzione del presente provvedimento. Lo stesso responsabile del procedimento provvederà a dare adeguata pubblicità delle condizioni e criteri approvati con il presente atto al fine di chiarimenti agli interessati.

11. Tutti gli atti di cui alla presente procedura saranno disponibili sul sito comunale www.comune.molfetta.ba.it

Schema di convenzione per la cessione in proprietà di area del Piano Insedimenti Produttivi già concessa in diritto di superficie e conseguente modifica di convenzione. Art.11, della Legge 12 dicembre 2002, n.273.

REPUBBLICA ITALIANA

Luogo e data

Individuazione del pubblico ufficiale rogante

tra il Comune di Molfetta con sede in Molfetta via Carnicella, codice fiscale 00306180720, in persona del sig. _____ nato a _____ il _____ ai fini del presente atto domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di dirigente del _____ ai sensi dell'art.107 del D.L.vo 267/2000 dell'art.26 del Regolamento sull'Ordinamento Generale degli uffici comunali, del Decreto Sindacale n. _____ in data _____ e quindi in rappresentanza del suddetto Comune ed il signor _____ nato a _____ il _____ residente in _____ via _____ codice fiscale _____ e _____ nato a _____ il _____ residente in _____ via _____ codice fiscale _____

Premesso che:

- 1) La Giunta Regionale, con deliberazione n. _____ del _____, ha approvato il Piano per gli Insedimenti Produttivi ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, art. 27;
- 2) Il lotto n. _____ del predetto Piano è stato assegnato in diritto di superficie alla Ditta _____ in data _____ a seguito di stipulazione di convenzione a rogito notaio _____ in data _____ n. _____ (esistente polizza fidejussoria n. _____ del _____ per la copertura dei costi dell'area);
- 3) L'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. _____ ed è catastalmente individuata alla p.la n. _____ del foglio _____ di catasto terreni ed alla p.la sub _____ del foglio _____ di Molfetta _____ di catasto fabbricati);
- 4) L'opificio è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia n. _____ del _____ (e successive varianti);
- 5) L'art.11 della legge 12 dicembre 2002 n.273 ha ridisegnato la normativa che disciplina la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei Piani di Insedimenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71, abrogando contestualmente le norme anteriori in materia;
- 6) Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.7 del 4.2.1997, ha determinato le aree da trasformare ai sensi dell'art.3 comma 62 della legge 23 dicembre 1996 n.662;
- 7) Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. _____ del _____, ha confermato, anche in vigenza della sopravvenuta legge n. 273/2002 le determinazioni assunte con la deliberazione n. 7 del 4.2.97. Con la stessa deliberazione il Consiglio ha anche approvato i criteri per la cessione in proprietà dei lotti PIP già concessi in diritto di superficie, ha fissato le modalità di determinazione del corrispettivo ed ha approvato lo schema di convenzione da stipulare con i richiedenti;

- 8) Il signor _____ ha richiesto di poter acquistare la proprietà dell'area su cui sorge il diritto di superficie con nota del _____ (p.g. _____);
- 9) Il Dirigente del Settore Territorio ha determinato il valore della cessione con Dirigenziale del _____ n. _____ qui allegata quale parte integrante della presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 – Determinazione dell'oggetto della compravendita

Il Comune di Molfetta, in persona del suo legale rappresentante, dichiara di trasferire, come in effetti trasferisce, al signor _____, che accetta la piena proprietà dell'area catastalmente individuata alla p.lla _____ sub _____ del foglio _____ di Molfetta _____ di catasto terreni, sulla quale l'odierno acquirente è già titolare del diritto di superficie.

La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

Articolo 3 – Pagamento del prezzo

Il corrispettivo della cessione di cui all'articolo precedente è determinato in €. _____ (diconsi _____) come risulta dalla citata determinazione del Dirigente del Settore Territorio n. _____ in data _____, allegata sotto la lettera _____.

Il signor _____ ha già corrisposto in unica soluzione la somma di cui innanzi come risulta dalla quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____ conservata agli atti dell'Ufficio Territorio.

Ovvero:

Il corrispettivo della cessione di cui all'articolo precedente è determinato in €. _____ (diconsi _____) come risulta dalla citata determinazione del Dirigente del Settore Territorio n. _____ in data _____ allegata sotto la lettera _____.

Il signor _____ ha dichiarato di avvalersi della consentita facoltà di corrispondere le somme in forma rateale ed a tale effetto ha già corrisposto la 1^a rata pari ad €. _____ (diconsi _____) corrispondente al 50% dell'intero ammontare, come risulta dalla quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____ conservata agli atti dell'Ufficio Territorio.

Il signor _____ assume formale impegno a corrispondere il rimanente 50% in n.3 rate semestrali uguali dell'importo di €. _____ ciascuna entro e non oltre le seguenti scadenze: la 1^a rata entro il _____, la 2^a rata entro il _____ la terza entro il _____.

In caso di ritardo del pagamento di ogni singola rata saranno dovuti gli interessi legali senza necessità di messa in mora. Il ritardo superiore a giorni 30 (trenta) comporterà l'incameramento della cauzione di cui al successivo articolo sia per le somme non corrisposte che per le rate non ancora scadute compresi gli interessi maturati.

Articolo 4 – Garanzie (solo in caso di pagamento dilazionato)

Il signor _____, a garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti, presentano una fideiussione bancaria/assicurativa per la somma di €. _____ (pari alla somma rateizzata per eventuali interessi moratori) rilasciata dalla _____ a favore del Comune di Molfetta.

Il fideiussore deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Molfetta con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art.1944 comma 2 del codice civile.

Il Comune di Molfetta potrà escludere la fideiussione sia in caso di mancato versamento di ogni rata sia in caso di ritardo nel versamento di ogni rata.

La suddetta fideiussione è valida fino al _____ e dovrà essere rinnovata automaticamente di anno in anno a spese del debitore fino a quando ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di Molfetta ed è esigibile a semplice richiesta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, dal Comune medesimo.

Articolo 5 – Svincolo cauzione a garanzia conguaglio prezzo acquisizione area

Nel corrispettivo corrisposto per cessione di cui all'articolo 3 è compreso anche il conguaglio per il prezzo di acquisizione dell'area il cui onere, ai sensi della precedente convenzione, era posto a carico del concessionario garantito da polizza fidejussoria.

Per effetto del presente atto deve pertanto ritenersi risolto e con esso definito ogni rapporto tra Sig. _____ ed il Comune per quanto concerne il costo di acquisizione dell'area con conseguente risoluzione della cauzione a suo tempo presentata.

Articolo 6 – Obbligo a carico dell'acquirente

La proprietà dell'area ceduta con la presente convenzione non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi decorrenti dalla data di stipula del presente atto.

Trascorso il periodo di cinque anni l'area potrà essere ceduta a chiunque senza alcun vincolo essendo da ritenersi sopresse le limitazioni di cui all'art. 8 della convenzione a suo tempo stipulata per la cessione del diritto di superficie. Resta invece confermato l'obbligo della destinazione dell'area e dell'immobile ad attività produttiva.

Articolo 7 – Ulteriori obbligazioni

Sono a carico dell'acquirente l'onere di produrre a proprie spese la relazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, relazione da sottoporre al visto del Dirigente, e le spese notarili per la stipula della convenzione.

Articolo 8 - Incompatibilità

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito notaio _____ del _____ n. _____ relativa alla originaria concessione del diritto di superficie, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

Articolo 9 – Spese

Gli oneri notarili nonché le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente contratto sia dei contratti integrativi dello stesso sono a carico dell' acquirente.

Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico dell'acquirente.

Articolo 10 – Clausola compromissoria

Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.

In assenza di nomina e/o di accordo il terzo arbitro sarà scelto dal presidente del Tribunale di Trani.

Articolo 11 – Clausole onerose

Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'art.1341, comma 2, del codice civile:

- Articolo 6
- Articolo 7
- Articolo 10

L'ACQUIRENTE

IL COMUNE DI MOLFETTA

ALLEGATO C

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA SOPPRESSIONE DEI LIMITI DECENNALE E VENTENNALE PER L'ALIENAZIONE DI LOTTO E COSTITUZIONE AI DIRITTI REALI DI GODIMENTI SULLO STESSO, COSTRUITO SU AREA CEDUTA IN PROPRIETA DAL COMUNE DI MOLFETTA NELL'AMBITO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

Il Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta, in prosieguo chiamato "Comune", (Cod. Fisc. 00306180720), domiciliato presso la residenza municipale, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta, in forza dell'art. _____ dello Statuto comunale vigente.

2) _____ ed il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ Via _____ C.F. _____.

I predetti componenti, della cui identità personale, io Notaio sono personalmente certo, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i componenti fra loro d'accordo e con il mio consenso rinunciato, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott. _____, Notaio in _____, _____ in data _____, Repertorio n. _____ registrata a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ al n. _____ di Registro

Particolare (se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi), stipulato, ai sensi dell'art. 27 della ;"legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Molfetta ha ceduto in proprietà alla Ditta un' area edificabile compresa nel Piano Insedimenti Produttivi, distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Molfetta, nel Foglio di mappa n. _____, dalle particelle nn. _____

- che su detta area la predetta Ditta ha costruito un complesso immobiliare, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Molfetta; nel foglio di mappa _____, particella n. _____ subalterno _____ di _____ proprietà del _____

- che in applicazione dell'art.11, della legge 23.12.2002, n.273, con deliberazione del

C.C. _____ n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Molfetta ha

stabilito di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e di

soppressione dei limiti di godimento decennale e ventennale per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili, costruiti su area già ceduta in proprietà dal Comune di Molfetta, relativamente a tutte le aree comprese nei Piani Insediamenti Produttivi approvati a norma della Legge 22.10.1971 n. 865;

- che con la stessa deliberazione sono stati approvati i criteri per la determinazione dei corrispettivi e gli schemi di convenzione, da stipulare sia per gli immobili edificati su area ceduta in diritto di superficie, sia per quelli in area ceduta in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. n. 179/1992;

- che nel corrispettivo da corrispondere è compreso anche il conguaglio del prezzo di acquisizione dell'area che nella precedente convenzione era posto a carico del cessionario garantito da apposita polizza fidejussoria per cui nulla sarà più dovuto a tale titolo;

- che il Settore Territorio del Comune ha determinato il corrispettivo da versarsi al Comune di Molfetta per la soppressione dei limiti di disponibilità dell'immobile sopra specificato, al netto delle somme pagate per l'acquisto dell'area, rivalutate in base alla variazione ISTAT dell'indice del costo della vita, da ripartire pro quota a cura del Comune medesimo;

- che con la medesima deliberazione del C.C.n. _____ in data _____ sono state stabilite le modalità di corresponsione del corrispettivo e cioè:

1) in unica soluzione, all'atto della sottoscrizione della Convenzione con lo sconto del ___%

2) ovvero

- la prima rata nella misura del 50% all'atto della sottoscrizione della Convenzione;
- il saldo in n.3 rate semestrali con garanzia fidejussoria. Sono stati anche previsti sconti sul corrispettivo a secondo della data di presentazione della richiesta accompagnata dal pagamento dell'acconto.

- che avendo il Sig. _____ presentato istanza di adesione accompagnata dal versamento di €l _____ è stato determinato l'ammontare del corrispettivo applicando le agevolazioni stabilite nella citata delibera del C.C. n. _____ in data _____;

TUTTO CIO' PREMESSO, da ritenersi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue

ART. 1

Il Sig. _____ ha chiesto in data _____ la soppressione dei limiti di disponibilità dell'immobile realizzato su area PIP assegnata con diritto di proprietà specificato in premessa ed ha corrisposto in unica soluzione il corrispettivo di Euro _____ stabilito, secondo i criteri fissati con la deliberazione del C.C. n. _____ del _____, con la succitata determinazione dirigenziale usufruendo così dello sconto del ____%.

Il versamento è stato effettuato presso la Tesoreria del Comune di Molfetta giusta quietanza n. _____ in data _____ conservata agli atti.

(ovvero)

Il Sig. _____ ha chiesto in data _____ la soppressione dei limiti di disponibilità dell'immobile realizzato su area PIP assegnata con diritto di proprietà ed ha chiesto di corrispondere il corrispettivo in forma rateale. Ha corrisposto la prima rata pari al 50% entro il termine del _____ con formale impegno a corrispondere il saldo in n.3 rate semestrali con garanzia fidejussoria .

Il versamento della 1^ rata pari al 50% dell'ammontare del corrispettivo dovuto è stato effettuato presso la Tesoreria del Comune di Molfetta giusta quietanza n. _____ in data _____ conservata agli atti.

A garanzia del versamento delle successive tre rate di Euro _____ ciascuna da corrispondersi la 1^ entro il _____, la 2^ entro il _____ e la 3^ entro il _____, il Sig. _____ ha presentato polizza fidejussoria _____ rilasciata da _____ in data _____ N. _____ nell'importo totale di Euro _____ comprendente anche l'ammontare degli interessi in caso di ritardato pagamento.

Copia della Polizza debitamente autenticata è allegata al presente atto per farne parte integrante.

ART.2

In deroga a quanto previsto della convenzione a rogito Notaio _____ n. _____ di rep. richiamata in premessa, il Comune di Molfetta, come sopra rappresentato, ed il Sig. _____, si danno reciprocamente atto che per l'edificio di proprietà del medesimo posto in Molfetta, Via _____ al civico n. _____ e distinto al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Molfetta alla partita _____ del foglio di mappa _____, particelle, subalterno _____ sono soppressi i limiti di godimento previsti dall'articolo 11.

Resta invece a carico del proprietario dell'area l'unico divieto di cedere la proprietà a terzi nei cinque anni successivi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione in conformità al disposto dell'art. 11 della legge 23.12.2002 n. 273.

ART.3

Essendo nell'importo corrisposto anche il conguaglio del prezzo di acquisizione dell'area, a garanzia del quale era stata presentata apposita garanzia fidejussoria, il Comune di Molfetta

dichiara che nulla è più dovuto a tale titolo dal Sig. _____ ed autorizza lo svincolo della cauzione all'epoca prodotta.

ART.4

Il Comune di Molfetta, come sopra rappresentato, rinuncia il diritto di prelazione sul predetto edificio, qualora previsto dalla Convenzione che ha accompagnato la cessione del diritto di proprietà per la costruzione dello stesso.

ART. 5

Sono a carico dell'acquirente l'onere di produrre a proprie spese la relazione tecnica per la stipula della nuova convenzione, relazione da sottoporre al visto del Dirigente, e le spese notarili per la stipula della convenzione.

ART. 6

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito notaio _____ del _____ n. _____ relativa alla originaria concessione del diritto di proprietà, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

ART. 7

Gli oneri notarili nonché le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente contratto sia dei contratti integrativi dello stesso sono a carico degli acquirenti.

Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico degli acquirenti.

ART. 8

Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.

In assenza di nomina e/o di accordo il terzo arbitro sarà scelto dal presidente del Tribunale di Trani.

