

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SETTORE TERRITORIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale. Approvazione schema di convenzione per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul lotto H/4b assegnato alla ditta "Edilsistem Srl".

Responsabile del procedimento

Iscritta al n. 80 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 23 maggio 2007

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 24 maggio 2007

Il Dirigente Settore Territorio

PREMESSO:

- con delibera C.C. n.51 in data 22.11.2001, esecutiva ai sensi di legge, fu adottato il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per le aree della ex zona boaria (Piano Pane), classificate "Zona D1" nel nuovo P.R.G.C., approvato nel maggio 2001;
- il citato Piano è stato, successivamente, approvato, in via definitiva, con delibera C.C. n.107 in data 18.04.2002, anch'essa esecutiva a termini di legge;

TUTTO CIO' PREMESSO

VISTA la propria determinazione n.538 in data 06.12.2002, esecutiva, con la quale fu approvata la 4^ graduatoria degli aspiranti all'assegnazione delle aree comprese nel citato Piano di Insediamenti Produttivi;

VISTA la determinazione - Sportello Unico - , n. 168 in data 14/12/2005, come modificata con altra determinazione - Sportello Unico - n.58 in data 27/04/2006, con la quale fu disposta, in favore della ditta Edilsistem Srl, l'assegnazione definitiva del lotto H/4b di mq.501 circa, compreso nella maglia "H" del P.I.P. esteso alle aree della ex Zona Boaria;

DATO ATTO che la citata ditta, in dipendenza dell'assegnazione di cui sopra, ha presentato progetto per i lavori di completamento dell' opificio artigianale realizzato sull'adiacente lotto H/5, precedentemente assegnato alla stessa ditta, approvato dal Capo Settore Territorio in data 19/02/2007;

VISTO lo schema di convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e la ditta Edilsistem Srl per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul lotto H/4b, compreso nella maglia "H" del P.I.P. esteso alle aree della ex Zona Boaria, alla stessa ditta già assegnato con le richiamate d.d. n.168/05 e 58/06;

ACCERTATO, da una verifica del tipo di frazionamento presentato dalla ditta Edilsistem Srl, che la superficie del lotto H/4b è di mq.493, quindi mq.8 in meno rispetto alla superficie inizialmente concessa, pertanto alla ditta in parola deve essere restituita la somma di € 144,00 quale differenza sull'importo degli oneri concessori già versati;

VERIFICATO che lo schema è conforme a quello approvato dal C.C. con delibera n.11 in data 25.07.2001, per cui si può procedere all'approvazione dello stesso nel testo che viene allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO dover procedere alla stipula della relativa convenzione con la ditta interessata dopo l'esecutività del presente provvedimento;

VISTO il T.U.EE.LL. approvato con decreto Lg.vo n.267 del 18.08.2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACCERTATA la propria competenza all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art.107 del T.U.EE.LL. approvato con decreto Lg.vo n.267 del 18.08.2000;

d e t e r m i n a

1) Confermare la cessione in favore della ditta Edilsistem Srl del lotto tipo H/4b, compreso nella maglia "H" per complessivi mq.493 di cui alle determinazioni - Sportello Unico - n. 168 in data 14/12/2005, modificata con altra determinazione n.58 in data 27/04/2006, stabilendo che l'assegnazione viene effettuata con diritto di proprietà.

2) Approvare, nel testo che si allega al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, lo schema di convenzione da stipularsi con la ditta Edilsistem Srl per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul citato lotto compreso nel P.I.P. ove è previsto il completamento dell' opificio artigianale realizzato sull'adiacente lotto H/5, precedentemente assegnato alla stessa ditta.

3) Disporre la stipula della convenzione con la ditta Edilsistem Srl ad intervenuta esecutività del presente provvedimento ed a rogito di Notaio, il cui onere è a totale carico del cessionario.

4) Tutte le spese relative all'atto di stipula ivi compresa la redazione del tipo di frazionamento, sono a carico della ditta cessionaria senza diritto di rivalsa.

5) Autorizzare l'Ufficio di Ragioneria ad emettere mandato di pagamento della somma di € 144,00 in favore della ditta "Edilsistem Srl"

6) Imputare la spesa di € 144,00 al Cap.55802 "Fondo di rotazione PIP in ampliamento"

7) Notificare la presente, ad intervenuta esecutività, alla ditta interessata.

Il Dirigente Settore Territorio
Ing.Rocco Altomare

SCHEMA DI CONVENZIONE PER AREE ASSEGNATE CON DIRITTO DI PROPRIETÀ'

PREMESSO:

- La ditta Edilsistem Srl ha avanzato, in data 28/10/2005 l'istanza, registrata al n.53702 di prot., per l'assegnazione di un lotto, nell'ambito del P.I.P. esteso alle aree della ex Zona Boaria;
- con determinazione dirigenziale Sportello Unico Sportello Unico - n. 168 in data 14/12/2005, come modificata con altra determinazione n.58 in data 27/04/2006, entrambe esecutive a termini di legge, fu assegnato alla citata ditta, il lotto H/4b compreso nella maglia "H" del P.I.P. esteso alle aree della ex Zona Boaria;
- a seguito della nota n.25735 in data 10/05/2006, con la quale veniva comunicato il predetto provvedimento n.58/2006, ha presentato il progetto di completamento dell' opificio industriale realizzato sul lotto H/5 precedentemente assegnato alla stessa ditta;
- Il Dirigente del Settore Territorio nella seduta del 19/02/2007 ha espresso parere favorevole in ordine al progetto presentato dalla ditta Edilsistem Srl;
- il C.C., in sede di adozione del P.I.P. esteso alle aree della ex zona boaria (deliberazione n.51 del 22.11.2001), ha determinato, ai sensi della legge n.865/71, in € 18,00 al mq., salvo conguaglio, il prezzo di cessione, comprensivo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, di tutti i suoli interessati alle attività produttive, ivi compreso quelli del P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale;
- appare necessario disciplinare i rapporti con la ditta Edilsistem Srl rappresentata dal sig. _____, in ordine alla realizzazione del programma costruttivo di che trattasi;

Tutto ciò premesso

Tra l'Amministrazione Comunale rappresentata dal Dirigente del Settore Territorio Ing.Rocco Altomare, nel contesto seguente indicato come "Comune" e la ditta Edilsistem Srl con sede in _____, rappresentata dal Sig. _____, in qualità di _____, si conviene e stipula quanto segue:

- Art.1 -

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

- Art.2 -

Il Comune di Molfetta cede con diritto di proprietà, alla ditta Edilsistem Srl l'area, costituente il lotto H/4b, di mq. 493, compreso nella maglia "H" del Piano di Insediamenti Produttivi, di cui alla planimetria allegata, riportata in catasto al fg. 15 p.lle 628-656, giusto tipo di frazionamento redatto dall'Ing./geom. *** ed approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari. La predetta area confina a nord con Canile sanitario, a Sud con strada di Piano, ad Est con lotto H/4a, ad Ovest con lotto H/5.

Le predette aree sono pervenute al Comune mediante Decreti di Espropriazione emessi dal Capo Settore Territorio:

n.674 in data 19/11/2002 (fg.15 p.la 628 ex 195)

n.901 in data 23/05/2003 (fg.15 p.la 656 ex 193)

- Art.3 -

Il Comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire relativo al progetto di cui alle premesse, alla espressa condizione della rigorosa osservanza delle norme che seguono.

- Art.4 -

La ditta Edilsistem Srl con sede in _____ come sopra rappresentata, si obbliga per sè e aventi causa a rispettare nello sfruttamento edilizio del suolo, concesso con diritto di proprietà, di cui alle premesse, tutte le prescrizioni risultanti dalle norme di attuazione del P.I.P., nonché della delibera di assegnazione citata.

Le costruzioni a realizzarsi dovranno rispettare le norme e i parametri previsti per le aree di tipo "D" di cui al P.R.G. e al P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale, approvato unitamente agli elaborati grafici del Piano stesso.

- Art.5 -

Sulla costruzione in corso si eserciterà la vigilanza del Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001 e, pertanto, i funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale avranno libero accesso nel cantiere e potranno procedere a tutti gli accertamenti amministrativi e tecnici che riterranno opportuni.

- Art.6 -

Gli edifici con struttura in conglomerato cementizio armato dovranno essere soggetti alle norme di cui all'art.65 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, in particolare per quanto attiene i limiti di competenza professionale. La disposizione planimetrica degli edifici dovrà rispettare le indicazioni delle tavole 9 e 10 del P.I.P.

- Art.7 -

Al progetto dovrà essere allegata relazione tecnica, che, dovrà indicare le caratteristiche costruttive, con particolare riferimento al metodo costruttivo, alle facciate, agli infissi, alle sistemazioni delle aree esterne e agli oneri sulle vie pubbliche.

La relazione tecnica, di cui innanzi, dovrà essere firmata dal progettista, dal Direttore dei Lavori, nonché dall'assegnatario dell'area.

- Art.8 -

La non conformità delle costruzioni a quanto indicato dalla relazione sarà perseguita ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n.380.

- Art. 9 -

In deroga al regolamento Edilizio Comunale i lavori dovranno avere inizio entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro due anni.-

I lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione (plinti, platee, travi rovesce).

- Art.10 -

Per la cessione del diritto di proprietà la ditta assegnataria così come in premessa rappresentata si impegna a versare in un'unica soluzione, nelle Casse Comunali prima del rilascio del permesso di costruire, contestualmente alla stipula della convenzione, la somma di € 8.874,00 salvo conguaglio, determinata nel seguente modo:costo per acquisizione suolo, compreso le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli standards, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per rilevamenti, redazione verbali di consistenza e tipi di

frazionamenti delle realizzande strade, nonché spese notarili per acquisizione bonaria delle aree da espropriare: mq.493 x € 18,00 = € 8.874,00

Si dà atto che la ditta cessionaria ha versato il citato importo di € 8.874,00, giusta quietanze n. _____ in data _____ e n. _____ in data _____ e n. _____ in data _____ rilasciate dal Tesoriere Comunale (Banca Antonveneta)

- Art.11 -

Qualora la ditta assegnataria, dovesse cessare la propria attività prima della scadenza del permesso di costruire, l'immobile potrà essere ceduto, secondo l'ordine cronologico, alle ditte inserite nella graduatoria approvata dall'Amministrazione Comunale. Qualora nessuna delle ditte predette fosse interessata, l'immobile potrà essere ceduto ad altra ditta avente i requisiti per ottenere l'assegnazione. Il prezzo di cessione dell'immobile, comprensivo degli oneri concessori corrisposti al Comune in sede di ritiro del permesso di costruire, sarà determinato dal Capo Settore Territorio sommando al valore iniziale del suolo, opportunamente aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT, i costi reali di costruzione dell'immobile, desunti da una apposita perizia giurata sottoscritta da un Tecnico, abilitato all'esercizio della libera professione, nominato d'accordo tra le parti. In caso di mancato accordo la nomina sarà effettuata dal Giudice. La spesa legata al compenso dovuto al Tecnico incaricato, sarà a totale carico della ditta Edilsistem Srl.

Le clausole limitative di cui al presente articolo non avranno efficacia nei confronti di eventuali finanziatori (istituti finanziari di diritto pubblico e privato, società di leasing ecc.) e loro aventi causa, nonché nei confronti degli eventuali acquirenti in sede giudiziaria del bene innanzi concesso, nonché dei relativi opifici e fabbricati realizzati.

La società o l'istituto finanziatore resta espressamente autorizzato ad iscrivere ipoteca e privilegio sui menzionati immobili a garanzia dei mutui che eventualmente potesse concedere.

- Art. 12 -

La presente convenzione si intende sottoposta alle seguenti condizioni risolutive e precisamente:

- 1) alla condizione risolutiva che la ditta, come sopra rappresentata, non provveda al ritiro del permesso di costruire relativo all'opificio descritto in premessa entro gg.60 dalla stipula della presente convenzione;
- 2) alla condizione risolutiva che i lavori per la realizzazione dell'opificio non siano iniziati entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- 3) alla condizione risolutiva che l'ultimazione dei lavori non sia realizzata entro due anni dal rilascio del permesso di costruire in conformità del progetto di cui sopra;
- 4) alla condizione risolutiva che non venga osservato quanto prescritto dai precedenti articoli 10) e 11).

Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui ai punti 2) e 3) del presente articolo, sarà effettuato a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune un sopralluogo al fine di verificare l'avvenuto inizio dei lavori (punto 2) o l'avvenuta ultimazione dei lavori (punto 3).

Nell'ipotesi in cui anche una delle condizioni previste ai punti 1, 2, 3, e 4 risulti avverata, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto con efficacia ex tunc.

La ditta Edilsistem Srl, sin d'ora dichiara ed autorizza che l'eventuale atto di avveramento delle condizioni risolutive sarà rogato per atto pubblico unilaterale del Comune.

Sempre nella ipotesi di inadempimento, e, quindi, nell'ipotesi di avveramento anche di una sola condizione risolutiva, ogni opera eventualmente realizzata sul suolo ceduto alla ditta Edilsistem Srl, si intenderà acquisita al patrimonio del Comune senza obbligo di pagamento alcuno.

Non saranno, inoltre, restituite le somme versate dalla ditta per l'acquisizione dell'area ed oneri accessori, meglio specificati al punto a) del precedente art.10.

Si precisa che le condizioni risolutive sopra individuate si intendono unilaterali, ovvero a solo favore del Comune di Molfetta, il quale, quindi, unilateralmente potrà decidere di rinunciarvi o non avvalersi delle stesse.

- Art.13 -

Le parti precisano che essendo la presente convenzione tesa al raggiungimento di un interesse pubblico, ovvero quello dello sviluppo economico e produttivo della zona artigianale del Comune di Molfetta, la mancata edificazione degli opifici sui suoli ceduti, determina un danno per l'intera cittadinanza. Per tale motivo si pattuisce che nell'ipotesi di inadempimento da parte del cessionario, ditta Edilsistem Srl, ovvero per il mancato e/o tardivo ritiro del permesso di costruire, per il mancato e/o ritardato inizio dei lavori e/o per la tardiva e/o mancata utilizzazione delle aree assegnate con il presente atto (nei termini individuati), lo stesso cessionario sarà tenuto al risarcimento dei danni nei confronti del Comune di Molfetta.

A garanzia dell'esatto adempimento dell'edificazione delle aree cedute, la parte cessionaria presta, in favore del Comune di Molfetta polizza assicurativa della somma di € 8.874,00 n. _____ emessa da _____.

Detta somma, nell'ipotesi di mancata o inesatta edificazione, sarà trattenuta - a titolo di risarcimento danni - definitivamente dal Comune, al contrario, in caso di esatto adempimento sarà restituita, alla fine dei lavori al cessionario senza interessi. Le parti precisano, ancora, che nell'ipotesi di mancata, ritardata, e/o inesatta edificazione degli opifici sul suolo ceduto, l'inadempimento sarà considerato negativamente - a discrezione della parte cedente - per la stipula di ulteriori convenzioni tra il Comune di Molfetta e l'odierno cessionario.

- Art. 14 -

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito richiamo alle norme della legge 22.10.71 n. 865.-

- Art. 15-

Le spese relative alla registrazione del presente atto o alla redazione del tipo di frazionamento sono a carico della ditta assegnataria Edilsistem Srl come in premessa rappresentata.

La ditta assegnataria elegge a domicilio in _____ via n. _____ in mancanza, presso la Segreteria Comunale di Molfetta.