



CITTA' DI MOLFETTA  
Provincia di Bari

Settore Territorio  
N.Gen.1314

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**OGGETTO:** Approvazione schema di convenzione da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà suolo compreso nella Zona Artigianale, in esecuzione della legge n.273/2002 e delle delibere C.C. nn.17/2004 e 22/2005. Ditta O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc

N.175 Dell' 8 novembre 2007

Emessa ai sensi

- Degli artt.107,151 comma 4°, 183 comma 9° D.L.vo 267 del 18/08/2000 (T.U. Leggi sull'ordinamento degli EE.LL.);
- Degli artt.4, comma 2° e 17, D.L.vo n.165 del 30.03.2001;
- Dello Statuto Comunale;
- Del Regolamento di Contabilità;
- Della Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 26/04/2007 di approvazione del Bilancio di Previsione anno 2007;
- Della Delibera di Giunta Comunale n.118 del 28/05/2007 di approvazione del PEG.

Publicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 15 novembre 2007

## Il Dirigente Settore Territorio

### Premesso

- il Comune di Molfetta, in attuazione dell'art.27 della legge 22.10.1971, n.865, assegnò con diritto di superficie, nella misura percentuale del 70%, e con diritto di proprietà, nella misura percentuale del 30%, alle ditte artigiane e ai piccoli industriali, le aree comprese nel Piano degli insediamenti produttivi (P.I.P.), destinate alla costruzione di opifici artigianali ed industriali;
  - con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 in data 4.02.1997, divenuta esecutiva in data 6.03.97, fu approvata, in attuazione alla disposizione ex art.3, comma 62, della legge 23.12.1996, n. 662, la individuazione delle aree, comprese nel citato P.I.P. già concesse dal Comune con diritto di superficie;
  - l'art.11, comma 1, della legge n.273 del 12.12.2002 ha riformulato la normativa relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree comprese nei P.I.P; in particolare, 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;
  - in esecuzione della citata normativa, il Consiglio Comunale con deliberazione di C.C. n.17 in data 29-30 marzo 2004, come modificata ed integrata con successiva deliberazione C.C. n.22 del 18.05.2005, ha stabilito i criteri per la cessione in proprietà dei lotti compresi nella Zona Artigianale, già concessi con diritto di superficie, e per la eliminazione dei vincoli relativi alle cessioni con diritto di proprietà (art.31, legge 23-12-98, n.448), nonché determinato in via definitiva il prezzo di acquisizione delle aree;
  - Tutto ciò premesso
  - Dato atto che sia la regolamentazione della "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà che la rimodulazione delle convenzioni all'epoca stipulate per la cessione del diritto di proprietà, dovrà avvenire mediante stipula di apposite convenzioni, i cui schemi sono stati approvati con la richiamata deliberazione consiliare n.17/2004 e modificati con successiva delibera C.C. n.22/2005;
  - Vista la nota pervenuta in data 26/06/2007 registrata al n.33712 di prot., con allegata documentazione (fotocopia documento di riconoscimento e codice fiscale del titolare della proprietà dell'azienda; certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, con annotazione fallimentare; certificato catastale storico ventennale; certificato ipotecario relativo al suolo ed all'opificio in Catasto Terreni e Catasto Urbano; estratto di mappa del suolo oggetto di trasferimento; bonifico bancario, in originale, comprovante l'avvenuto versamento, in favore del Comune, di un acconto su quanto dovuto), con la quale la ditta ha manifestato la volontà di aderire alla "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà, all'epoca concessole, sul suolo compreso nella Zona Artigianale, contraddistinto dalla sigla A/8, distinto in catasto al fg.7, particelle 390-391;
  - Dato atto che, giusta bonifico bancario in data 22/06/2007 San Paolo Banco di Napoli S.p.A., la ditta in parola ha versato la somma di € 10.304,28 pari al 50% di quanto dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e, pertanto, si impegna a versare la rimanente somma, pari ad € 10.304,28 in 6 rate semestrali pari ad € 1.717,38 cadauna;
- Visto lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e la ditta per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul suolo costituente il lotto A/8, giusta atto di convenzione n.12298 di rep. n.3279 di raccolta in data 22/10/1997;

Verificato che lo schema è conforme a quello approvato dal C.C. con delibera n.17 in data 29/30 marzo 2004, come modificata ed integrata con successiva deliberazione C.C. n.22 del 18.05.2005 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 parte interessata dopo l'esecutività del presente provvedimento;

Vista la legge n.273/2002;

Vista le deliberazioni del C.C.nn. 17/2004 e 22/2005;

#### D E T E R M I N A

- 1) Approvare, per le ragioni in narrativa, lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Molfetta e la ditta O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc, per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul suolo costituente il lotto A/8, della superficie di mq.3.296, ricadente nella Zona Artigianale, distinto in catasto al fg.7, particelle 390-391, già concesso con atto di convenzione n.12298 di rep. in data 22/10/1997, schema che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) Dare atto che la ditta O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc, a fronte della somma complessiva da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà pari ad € 20.608,56, ha versato al Comune l'importo di € 10.304,28 in misura del 50% di quanto dovuto, giusta bonifico bancario in data 22/06/2007 del San Paolo Banco di Napoli S.p.A.
- 3) Precisare che l'atto di convenzione da stipularsi in esecuzione della presente determinazione dirigenziale sostituirà, a tutti gli effetti di legge, la convenzione all'epoca stipulata tra il Comune di Molfetta e la ditta O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc.
- 4) Precisare, altresì, che le somme introitate a tale titolo andranno ad alimentare il fondo di cui al Cap. n.52950 epigrafato " fondo trasformazione diritto di superficie in proprietà" del Bilancio 2007.
- 5) Dare atto che lo stipulando atto di convenzione sarà rogato dal Segretario Generale del Comune di Molfetta, le cui spese di registrazione, trascrizione e volturazione saranno a totale carico della parte interessata:
- 6) Notificare la presente determinazione, unitamente all'allegato schema di convenzione, alla ditta O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc ed al Sindaco, nonché al Segretario Generale, all'Ufficio Contratti, all'Ufficio di Ragioneria ed al Responsabile del procedimento, per i rispettivi adempimenti di competenza.

Il Dirigente Settore Territorio

Il Responsabile del Procedimento

Il Compilatore della proposta

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 dell'Ing. Altomare Rocco nato a Molfetta il 24/02/1953 ai fini del presente atto domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di dirigente Settore Territorio, all'uopo facultato ai sensi dell'art.107 del D.L.vo 267/2000 dell'art.26 del Regolamento sull'Ordinamento Generale degli uffici comunali, e quindi in rappresentanza del suddetto Comune ed il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ amministratore unico della ditta O.R.M.A.N.T. di eredi Casentino snc con sede in \_\_\_\_\_

Premesso che:

- 1) Il Presidente della Giunta Regionale, con proprio decreto n.2118 in data 15.09.1977, ha approvato il Piano per gli Insedimenti Produttivi ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, art. 27;
- 2) Il lotto **A/8** del predetto Piano è stato assegnato in diritto di superficie alla Ditta **O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc**, giusta atto di convenzione n.12298 di rep, in data **22/10/1997**, a rogito Notar **F.Stellacci da Molfetta**;
- 3) L'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. **3.297** ed è individuata nel catasto Terreni di Molfetta al foglio **7 p.lle 391**, l'opificio, invece, è identificato catastalmente al foglio **7 p.lla 391 sub. 1**;
- 4) L'opificio è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia n.**5437** del **11/02/1998**;
- 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 individuato 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.17 del 29/30 marzo 2004, come modificata con successiva deliberazione n.22 del 18.05.2005, 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 determinato il valore della cessione ed ha approvato lo schema di convenzione da stipulare con i richiedenti;
- 8) La ditta **O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc** ha richiesto di poter acquistare la proprietà dell'area su cui sorge il diritto di superficie con nota del **26/06/2007** (prot.gen.**33712**);

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, alla ditta **O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc**, che accetta la piena proprietà dell'area catastalmente individuata al foglio 7, p.lle **390-391** (catasto Terreni di Molfetta), 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 € **20.608,56** (diconsi ventimilaseicentootto/56) risultante dai conteggi predisposti dal Responsabile dello Sportello Unico, riportati nella tabella allegata alla deliberazione C.C. n.22/2005.

La ditta **O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc** ha dichiarato di avvalersi della consentita facoltà di corrispondere le somme in forma rateale ed a tale effetto ha già corrisposto la somma di € **10.304,28** (diconsi diecimilatrecentoquattro/28) pari al 50% di quanto dovuto, giusta **bonifico bancario** in data 22/06/2007 del San Paolo Banco di Napoli SpA, in atti allo Sportello Unico.

La ditta **O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc** assume formale impegno a corrispondere la restante somma, pari ad € **10.304,28**, in n.6 rate semestrali di € **1.717,38** cadauna nell'arco dei tre anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Agli effetti del presente atto, il Comune rinuncia espressamente ad iscrivere ipoteca sul suolo oggetto di trasferimento.

### **Articolo 4 - Garanzie**

(solo in caso di pagamento dilazionato)

In caso di omesso pagamento delle rate da versarsi entro i termini stabiliti nel precedente art.3, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto con efficacia ex tunc.

La ditta **O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc**, sin d'ora dichiara ed autorizza che l'eventuale atto di risoluzione sarà rogato per atto pubblico unilaterale del Comune.

**N.B. La presente clausola non avrà efficacia nei confronti di coloro che alla data di stipula della convenzione avranno versato l'intero importo dovuto.**

### **Articolo 5 - Svincolo cauzione a garanzia conguaglio prezzo acquisizione area**

Nel corrispettivo versato 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 la ditta **O.R.M.A.N.T. di eredi Cosentino snc** 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 soppresse 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 - Incompatibilità**

Le clausole contenute nella originaria convenzione a rogito notaio **F.Stellacci** n. **12298** del **22/10/1997** relative alla originaria concessione del diritto di superficie, che non siano incompatibili con il presente contratto, sono tuttora valide.

#### **Articolo 8 - 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 9 - 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 10 - 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

#### **Articolo 11**

Si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica precisando che sull'area interessata non vi è stata alcuna modifica rispetto alla destinazione ed alle prescrizioni riportate nel richiamato certificato e che dalla data del suddetto atto alcuna modifica è intervenuta in quanto il terreno è stato completamente edificato e, pertanto, non risulta più riportato al Catasto Terreni.

L'ACQUIRENTE

IL COMUNE DI MOLFETTA

---

---