

N. 518
del Reg.Gen.



C i t t à d i M o l f e t t a

Provincia di Bari

SETTORE TERRITORIO



Determinazione Dirigenziale

N° **82** in data 18/04/2013

OGGETTO:

Modifica ed integrazione della determinazione dirigenziale n. 141 del 03/09/2009 ad 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 Locafit – Locazione macchinari Industriali S.p.A. (ex Technodema Srl)". Approvazione schema di convenzione.

Emessa ai sensi

- *degli artt.107 e 151 comma 4°, 183 comma 9° D.L.vo 267 del 18/08/2000 (T.U. Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali);*
- *degli artt.4, comma 2° e 17, D.L.vo 165 del 30/03/2001;*
- *dello Statuto Comunale;*
- *del Regolamento di Contabilità;*

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con determinazione dirigenziale – Settore Territorio – n. 141 in data 03/09/2009 fu approvato lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Molfetta e la Locafit s.p.a. per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà del suolo costituente i lotti C/9-C/10, ricadente nella Zona Artigianale, giusta atto di locazione finanziaria n. rep. 38965 del 30/07/1999 stipulato con la ditta Tecnodema s.r.l. assegnataria dei citati lotti, giusta delibera G.C. n. 933 del 09/07/1993;
- Ciò premesso,
- con atto di compravendita, stipulato in data 02/12/2010 - n.74316 di rep.-, a rogito di Notar Salvatore D'Alesio da Terlizzi tra la BNP PARIBAS – LEASE GROUP s.p.a. (già Locafit s.p.a.) e la TECNODEMA s.r.l., l'immobile de qua è tornato nella proprietà di quest'ultima;
- con successivo atto a rogito del Notaio D'Alesio in Terlizzi del 16/04/2012, rep. 76118/18990, la società Tecnodema ha venduto il diritto di superficie su porzioni dell'opificio industriale alle società "Sitec s.r.l." e "Decomeccanica s.r.l." per cui, ciascuna per le quote di propria spettanza, intendono conseguire la proprietà dell'area de qua;

Ritenuto, alla luce di quanto innanzi, dover modificare la citata determinazione dirigenziale n. 141/2009 nella parte attinente il soggetto autorizzato ad intervenire nella stipula del nuovo atto di convenzione, individuato nelle ditte TECNODEMA s.r.l., SITEC s.r.l. e DECOMECCANICA s.r.l. anzichè BNP PARIBAS – LEASE GROUP s.p.a. (già Locafit s.p.a.) s.r.l., giusta atto a rogito del Notaio S. D'Alesio del 16/04/2012 – rep. n. 76118/18990;

Vista la legge n.273/2002;

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

Visto il T.U.EE.LL. approvato con decreto Lg.vo n.267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii.;

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 e ss.mm.ii.;

DETERMINA

- 1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Modificare, per le ragioni in narrativa, la propria determinazione dirigenziale n. 141 del 03/09/2009 nel senso che i soggetti autorizzati ad intervenire nella stipula dell'atto di convenzione per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul suolo costituente i lotti C/9-C/10, ricadente nella Zona Artigianale, distinto in catasto al fg.7, particelle 775-777-80-81-59, già concesso con atto di convenzione n.11839 di rep. in data 03/08/1994, sono le ditte TECNODEMA s.r.l., SITEC s.r.l. e DECOMECCANICA s.r.l. anzichè BNP PARIBAS – LEASE GROUP s.p.a. (già Locafit 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 Tipolitografia Angelo Alfonso Mezzina s.r.l..
- 4) 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.
- 5) Nominare responsabile del procedimento il dott. Mauro de Gennaro.
- 6) Notificare la presente determinazione, unitamente all'allegato schema di convenzione, al Commissario Straordinario, al Segretario Generale, all'Ufficio di Ragioneria ed al Responsabile del procedimento, per i rispettivi adempimenti di competenza.

Il Compilatore della proposta
F.to Anna Allegretta

Visto per il controllo contabile
Il Dirigente del Settore Economico-Finanziario a.i.
F.to dott. Giuseppe Lopopolo

Il Responsabile del Procedimento
F.to Mauro de Gennaro

Il Dirigente Settore Territorio "ad interim"
F.to Ing. Enzo Balducci

Schema di convenzione per la cessione in proprietà di area del Piano Insediamenti 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. ing. Balducci Vincenzo, nato a Molfetta il 07/06/1953, ai fini del presente atto domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di dirigente del Settore Territorio "ad interim", all'uopo facultato ai sensi dell'art.107 del D.L.vo 267/2000 e ss.mm.ii., e, quindi, in rappresentanza del suddetto Comune,

e

la Società "TECNODEMA s.r.l." con sede in Molfetta, Via degli Oleifici Meridionali – lotti C/9-C/10 Zona P.I.P.-, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Bari con codice fiscale 03724220722 – R.E.A. 273184 – in persona dell'unico amministratore e legale rappresentante sig. D'Elia Mauro, nato a Molfetta il 20/01/1938, domiciliato per la carica presso l'indicata sede, autorizzato ad intervenire al presente atto ai sensi del vigente statuto sociale;

la società "DECOMECCANICA s.r.l." con sede in Molfetta, Zona Industriale – lotti C/9-C/10 -, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Bari con codice fiscale 03205840725 – R.E.A. 250057 – in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante sig. Ragno Luigi, nato a Molfetta il 12/05/1966, domiciliato per la carica presso l'indicata sede, autorizzato ad intervenire al presente atto in forza dei vigenti patti sociali e, ai sensi del vigente statuto sociale, con la firma di un socio nella persona dell'innanzi costituito Ragno Corrado;

la società "SITEC s.r.l." con sede in Molfetta, Via degli Oleifici Meridionali - lotti C/9-C/10 Zona P.I.P. -, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Bari con codice fiscale 04864460722 – R.E.A. 338268 – in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante sig. Campanale Domenico, nato a Ruvo di Puglia il 09/11/1958, domiciliato per la carica presso l'indicata sede, autorizzato ad intervenire al presente atto in forza della delibera di C.d.A. del _____, che in estratto autentico si allega;

Premesso che:

- 1) Il Presidente della Giunta Regionale, con proprio decreto n. 2118 in data 15.09.1977, ha approvato il Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, art. 27;
- 2) i lotti C/9-C/10 del predetto Piano sono stati assegnati in diritto di superficie alla Ditta **Tecnodema Srl** giusta atto di convenzione n.**11839** di rep. in data **03/08/1994**, a rogito Notar O. Camata da Molfetta;
- 3) l'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. **6.920** ed è individuata nel catasto Terreni di Molfetta al foglio **7** p.lle **775-777-80-81-59**, l'opificio, invece, è identificato catastalmente al foglio **7** p.lla **777 sub. 1**;
- 4) l'opificio è stato realizzato a seguito del rilascio del permesso di costruire n.**6555** del **20/04/2000**;
- 5) 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;
- 6) 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 Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71, abrogando contestualmente le norme anteriori in materia;
- 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) con atto n. 38965/7720 di rep. in data 30/07/1999, a rogito del dott. S. D'Alesio, Notaio in Terlizzi, registrato a Bari 2 il 17/08/1999 al n. 1718, la Società Locafit s.p.a. acquistava in leasing il diritto di superficie sull'intero suolo sito in Molfetta – lotti C/9-C/10 del P.I.P. di mq. **6920**, confinante con via degli

Oleifici dell'Italia Meridionale, lotti B/14 e B/15, lotto C/8, identificati al catasto terreni al fg. 7 p.lle 775-59-777-80-81;

- 9) la ditta **Tecnodema Srl** ha richiesto di poter acquistare la proprietà dell'area su cui sorge il diritto di superficie con nota del **29/10/2004** (prot.gen.**49084**);
- 10) con atto n. 74316 di rep. in data 02/12/2010, a rogito di Notar Salvatore D'Alesio da Terlizzi -, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 27/12/2010 al n. 34646/1T, trascritto a Trani il 27/12/2010, la società Tecnodema s.r.l. ha esercitato il diritto di riscatto di leasing nei confronti della **BNP PARIBAS – LEASE GROUP s.p.a. (già Locafit s.p.a.)** ed è divenuta, quindi, proprietaria per la superficie dell'immobile in oggetto;
- 11) con atto a rogito di notaio S. D'Alesio da Terlizzi in data 16/04/2012 – rep. n. 76118/18990, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 10/05/2012 al n. 12403/1T, trascritto a Trani l'11 detti ai nn. 8267/6531 la società Tecnodema s.r.l. vendeva alla "SITEC s.r.l." il diritto di superficie su porzione dell'opificio industriale distinto in catasto urbano al fg. 7 p.la 777 sub3 – Zona P.I.P. e alla società "DECOMECCANICA s.r.l." il diritto di superficie su altra porzione dell'opificio industriale distinto in catasto urbano al fg. 7 p.la 777 sub4 – Zona P.I.P.;
- 12) le società "TECNODEMA s.r.l.", "DECOMECCANICA s.r.l." e "SITEC s.r.l.", ciascuna per le quote di propria spettanza, intendono ora conseguire la proprietà dell'area sulla quale sorge l'intero corpo di fabbrica;

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, alle società "**Tecnodema s.r.l.**", "**DECOMECCANICA s.r.l.**" e "**SITEC s.r.l.**" che, in persona di chi sopra, accettano, per la quota infra indicata afferente i beni immobili in relazione ai quali sono già titolari del diritto di superficie e, precisamente, in ragione del 48,73/100 "TECNODEMA s.r.l.", 19,18/100 "SITEC s.r.l." e 32,09/100 "DECOMECCANICA s.r.l." la proprietà dell'area sita in Molfetta – Zona P.I.P. - di mq. 6920 identificata al catasto terreni al fg. 7 p.lle 775-59-777-80-81, area della quale gli odierni acquirenti sono già titolari del diritto di superficie.

In particolare si dà atto che il diritto di superficie è riferito alle seguenti unità immobiliari identificate come segue:

- per la società "TECNODEMA s.r.l." il diritto di superficie su porzione dell'opificio industriale in Molfetta, lotti C/9-C/10; in catasto urbano di Molfetta fg. 7 – p.la 777 – sub 2 – Zona P.I.P. – Cat. D/1 – rendita € 12.216,05;
- per la società "SITEC s.r.l." il diritto di superficie su porzione dell'opificio industriale in Molfetta, lotti C/9-C/10; in catasto urbano di Molfetta fg. 7 – p.la 777 – sub 3 – Zona P.I.P. – Cat. D/1 – rendita € 4.564,00;
- per la società "DECOMECCANICA s.r.l." il diritto di superficie su porzione dell'opificio industriale in Molfetta, lotti C/9-C/10; in catasto urbano di Molfetta fg. 7 – p.la 777 – sub 4 – Zona P.I.P. – Cat. D/1 – rendita € 6.206,00.

Le dette società cessionarie, in virtù del presente atto acquistano esclusivamente (per la quota ad ognuno spettante innanzi specificata) la proprietà dell'are sottostante e circostante l'intero fabbricato di cui sono parti le predette unità immobiliari delle quali la società "TECNODEMA s.r.l.", "DECOMECCANICA s.r.l." e "SITEC s.r.l." sono già titolari 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 € **42.355,75** (diconsi quarantaduemilatrecentocinquantacinque/settantacinque) – di cui € 20.639,96 (ventimilaseicentotrentanove/novantasei) riferiti alla quota della società "TECNODEMA s.r.l.", € 8.123,83 (ottomilacentotrentatré/ottantatré) riferiti alla quota della società "SITEC s.r.l." ed € 13.591,96 (tredicimilacinquecentonovantuno/novantasei) riferiti alla società DECOMECCANICA s.r.l." – quale somma risultante dai conteggi predisposti dal Responsabile dello Sportello Unico, riportati nella tabella allegata alla deliberazione C.C. n.22/2005.

La società Tecnodema s.r.l., ha dichiarato di avvalersi della consentita facoltà di corrispondere le somme in forma rateale ed a tale effetto il costituito rappresentante dichiara di aver già corrisposto, per sé e,

su delega di pagamento ai sensi dell'art. 1269 del Codice Civile, in nome e per conto delle società "SITEC s.r.l." e "DECOMECCANICA s.r.l.", la somma di € **21.177,88** (diconsi ventunomilacentosettatasette/ottantotto) pari al 50% di quanto dovuto, in atti allo Sportello Unico.

Le società **TECNODEMA s.r.l.**, **SSITEC s.r.l.** e **DECOMECCANICA s.r.l.**, in persona di chi sopra, si obbligano a corrispondere la restante somma costituente il saldo, pari a complessivi € 21.177,87 (ventunomilacentosettatasette/ottantotto), ciascuna per la quota di propria spettanza, nel modo che segue:

- la società **Tecnodema s.r.l.**, per complessivi € **10.319,97** (diecimilatrecentodiciannove/novantasette) in complessive n. 6 (sei) rate semestrali di € 1.719,99 ciascuna, da pagarsi nei modi di legge, senza interessi, alle scadenze del 31/07/2013, 31/01/2014, 31/07/2014, 31/01/2015, 31/07/2015, 31/01/2016;
- la società **Sitec s.r.l.**, per complessivi € **4.061,92** (quattromilasessantuno/novantadue) in complessive n. 6 (sei) rate semestrali di € 676,98 ciascuna, da pagarsi nei modi di legge, senza interessi, alle scadenze del 31/07/2013, 31/01/2014, 31/07/2014, 31/01/2015, 31/07/2015, 31/01/2016;
- la società **Decomeccanica s.r.l.** per complessivi € **6.795,98** (seimilasettecentonovantacinque/novantotto) in complessive n. 6 (sei) rate semestrali di € 1.132,66 ciascuna, da pagarsi nei modi di legge, senza interessi, alle scadenze del 31/07/2013, 31/01/2014, 31/07/2014, 31/01/2015, 31/07/2015, 31/01/2016.

Resta salvo il diritto della società "Tecnodema s.r.l." di agire per la restituzione del maggior prezzo versato nei confronti delle società "Sitec s.r.l." e "Decomeccanica s.r.l." per effetto della delega di pagamento dell'acconto prezzo di cui sopra.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4/72006 n. 223, convertito con L. n. 266/2006 i comparenti, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, dichiarano:

- che il corrispettivo della cessione già versato è stato corrisposto con le seguenti analitiche modalità di pagamento:

-- bonifico bancario tratto su Banca Antonveneta in data 28/10/2004, rev. n. 4276/1, operazione n. 1078001/2004 di € 12.457,57 (dodicimilaquattrocentocinquantesette/cinquantesette);

-- bonifico bancario tratto su UGF Banca in data 3/06/2009, operazione n.30235616 26, di € 8.720,31;

- che non vi è stata alcuna mediazione immobiliare per la conclusione del presente contratto.

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.

Le società **Tecnodema s.r.l.**, **Decomeccanica s.r.l.** e **Sitec s.r.l.**, in persona di chi sopra, sin d'ora dichiarano ed autorizzano che l'eventuale atto di risoluzione sarà rogato per atto pubblico unilaterale del Comune.

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 citata 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 le società **Tecnodema s.r.l.**, **Decomeccanica s.r.l.** e **Sitec s.r.l.** 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 soppresses 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 nelle originarie convenzioni a rogito notaio O. Camata n. 11839 del 03/08/1994 e successivo atto di locazione finanziaria, rogato dal notaio S. D'Alesio in data 30/07/1999, relativi alle originarie concessioni 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, pro quota, delle società "Tecnodema s.r.l.", "Decomeccanica s.r.l." e Sitec s.r.l."

Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico, pro quota, delle società "Tecnodema s.r.l.", "Decomeccanica s.r.l." e Sitec s.r.l."

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 rilasciato dal Comune di Molfetta in data _____ 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.

GLI ACQUIRENTI

IL COMUNE DI MOLFETTA

IL CAPO SETTORE TERRITORIO “*ad interim*”
f.to Ing. Vincenzo Balducci

PUBBLICAZIONE

Publicato all’albo Pretorio di Molfetta per 15 giorni consecutivi dal_____ al

Il Segretario Generale

Li _____