

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SPORTELLO UNICO

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 **Immobiliare Sigma S.p.A.**.

Iscritta al n. 110 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 04 settembre 2006

Generale n. 1579

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 07 settembre 2006

## Il Responsabile SUAP

### 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 **02.11.2004** registrata al n.**49503** di prot., con allegata documentazione (fotocopia documento di riconoscimento e codice fiscale/partita IVA del titolare della proprietà dell'azienda; visura Camerale; 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 comprovante l'avvenuto versamento, in favore del Comune, della somma di € **14.336,67** in acconto su quanto dovuto), con la quale la ditta **Bianchi Marè S.p.A.**, oggi **Immobiliare Sigma S.p.A.** 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 dalle sigle **B/10-B/11**, distinto in catasto al fg.7, particelle **484-486**;

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 i lotti **B/10-B/11**, giusta atto di convenzione n.**5638** di rep. n.**675** di raccolta in data **19/03/1991** a rogito di **Notar O.Camata**;

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;

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) Approvare, per le ragioni in narrativa, lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Molfetta e la ditta **Immobiliare Sigma S.p.A.** per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul suolo costituente i lotti **B/10-B/11**, della superficie complessiva di mq.**4.080**, ricadente nella Zona Artigianale, distinto in catasto al fg.7, particelle **484-486**, già concesso con atto di convenzione n.**5638** di rep. in data **19/03/1991** a rogito di Notar **O.Camata**, schema che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) Dare atto che la ditta **Immobiliare Sigma S.p.A.** a fronte della somma complessiva dovuta, pari ad € **24.372,34**, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ha versato al Comune un acconto pari ad € **14.336,67**, giusta bonifico bancario in data 28/10/2004 dell'Istituto di Credito Sanpaolo, impegnandosi a versare la restante somma, pari ad € **10.035,67** in n.6 rate semestrali uguali dell'importo di € **1.672,61** nell'arco dei tre anni dalla data di stipula della presente convenzione;
- 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 **Bianchi Marè S.p.A. oggi Immobiliare Sigma S.p.A.**
- 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 2005.
- 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 **Immobiliare Sigma S.p.A.** 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..

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. Visaggio Leonardo Antonio nato a Molfetta il 05.04.1948 ai fini del presente atto domiciliato a Molfetta, presso il Municipio, nella qualità di dirigente dello Sportello Unico, all'uopo facultato giusta atto di delega rilasciato dal Capo Settore Territorio in data 21.03.2003, prot. n. 13292 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 **Immobiliare Sigma S.p.A.** 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 Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865, art. 27;
- 2) I lotti **B/10-B/11** del predetto Piano sono stati assegnati in diritto di superficie alla Ditta **Immobiliare Sigma S.p.A.**, giusta atto di convenzione n.**5638** di rep, in data **19/03/1991** a rogito notaio **O.Camata**;
- 3) L'area interessata dall'intervento ha una superficie di mq. **4.080** ed è individuata nel catasto Terreni di Molfetta al foglio **7** p.lle **484-486**, l'opificio, invece, è identificato catastalmente al foglio **7** p.lla **486 sub 1-2**;
- 4) L'opificio è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia n.2468 del 21/08/1992;
- 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 Insediamenti 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 vigore 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 **Immobiliare Sigma S.p.A.** ha richiesto di poter acquistare la proprietà dell'area su cui sorge il diritto di superficie con nota del **02/11/2004** (prot.gen.**49503**);

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 **Immobiliare Sigma S.p.A.**, che accetta la piena proprietà dell'area catastalmente individuata al foglio 7, p.lle **484-486** (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 € **24.372,34** (diconsi ventiquattromilatrecentosettantadue/34) risultante dai conteggi predisposti dal Responsabile dello Sportello Unico, riportati nella tabella allegata alla deliberazione C.C. n.22/2005.

La ditta **Immobiliare Sigma S.p.A.** ha versato al Comune un acconto su quanto dovuto pari ad € **14.336,67**, giusta bonifico bancario in data **28/10/2004** dell'Istituto di Credito SanPaolo.

La ditta **Immobiliare Sigma S.p.A.** ha dichiarato di avvalersi della consentita facoltà di corrispondere le somme in forma rateale ed a tale effetto ha già corrisposto la somma di € **14.336,67** (diconsi quattordicimilatrecentotrentasei/67) in acconto sull'intero ammontare.

La ditta **Immobiliare Sigma S.p.A.** assume formale impegno a corrispondere la restante somma, pari ad € **10.035,67**, in 6 rate costanti semestrali dell'importo di € **1.672,61** ciascuna a partire 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 **Immobiliare Sigma S.p.A.**, 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.**

I

#### **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 **Immobiliare Sigma S.p.A.** 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 O.Camata del **19/03/1991 n.5638** relativa 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

---

---

---