



## CITTÀ DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

### ***DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE***

***Sessione Straordinaria***

N. 17

del 29-30.03.2004

#### **O G G E T T O:**

**Piano Insediamenti Produttivi (PIP). 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 12.12.02 n. 273 e art. 31, comma 46 legge 23.12.98 n. 448).**

L'anno duemila**quattro** il giorno **ventinove/trenta** del mese di **marzo** nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito ad avviso notificato ai Consiglieri in data 25.03.2004 si é riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la presidenza della **Consigliera Maria Sasso - Presidente f.f.** e con l'assistenza del **Sig. Dott. Carlo Lentini Graziano – Segretario Generale**.

Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti o assenti i Sigg.ri Consiglieri come appresso:

**MINERVINI TOMMASO - SINDACO - Presente**

<i>Consiglieri</i>	P	A	<i>Consiglieri</i>	P	A
SALLUSTIO Cosmo A.			LUCANIE Leonardo	si	
CENTRONE Pietro		si	SASSO Maria	si	
PETRUZZELLA Pantaleo	si		MINUTO Anna Carmela		si
SPADAVECCHIA Giacomo	si		DE ROBERTIS Mauro		si
RAFANELLI Domenico	si		SPADAVECCHIA Vincenzo	si	
DE BARI Giuseppe D.co	si		SIRAGUSA Leonardo	si	
AMATO Mario	si		CIMILLO Benito	si	
SECONDINO Onofrio	si		DE GENNARO Giovannangelo	si	
SCARDIGNO Girolamo A.	si		AMATO Giuseppe		si
PANUNZIO Pasquale	si		DI GIOVANNI Riccardo	si	
GIANCOLA Pasquale	si		MINERVINI Corrado	si	
DI MOLFETTA Michele	si		FIORENTINI Nunzio C.	si	
DE PALMA Damiano	si		ZAZA Antonello	si	
DE NICOLO' Giuseppe	si		ANGIONE Nicola		si
PIERGIOVANNI Nicola	si		BALESTRA Giuseppe	si	

**Presenti n. 26 Assenti n. 05**

*Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti é legale per poter validamente deliberare in **seconda** convocazione, dichiara aperta la seduta.*

Sono, altresì, presenti in aula l'Assessore all'Urbanistica, Avv. Pietro Uva, l'Assessore al Patrimonio, Dott. Mauro Magarelli, il Dirigente del Settore Territorio, Ing. Giuseppe Parisi, e il Responsabile dello Sportello Unico Comunale, Sig. Antonio Visaggio.

\*\*\*\*\*

Dell'intero dibattito registrato su nastro magnetico è reso verbale a parte.

\*\*\*\*\*

Svolge la relazione sull'argomento l'Assessore all'Urbanistica, Avv. Pietro Uva, concludendo con la formulazione della proposta dell'Amministrazione di prevedere al punto 3, lettera b) dello schema di deliberazione in cartella, la riduzione del 30% sul prezzo determinato dal competente Ufficio Urbanistico Comunale per coloro che faranno pervenire l'adesione alla proposta di che trattasi, entro il termine perentorio del 31.10.2004, accompagnato dal versamento di un acconto del 50% del corrispettivo dovuto. Assicura il consesso che il corrispettivo, con le riduzioni proposte dall'Amministrazione, risulta, comunque, superiore all'ammontare del conguaglio dovuto dagli interessati per integrazione del costo di esproprio dell'area assegnata.

Esaurita la relazione dell'Assessore, il Presidente f.f. invita il consesso ad esprimersi sulla proposta di deliberazione come integrata dall'Assessore all'Urbanistica per conto dell'Amministrazione.

Intervengono sull'argomento i Consiglieri Sallustio e De Nicolò ed in risposta a richieste di chiarimenti, il Responsabile dello Sportello Comunale ed in replica l'Assessore Magarelli, il quale conclude ribadendo l'intendimento dell'Amministrazione di destinare i proventi, in via prioritaria, per il pagamento dei debiti fuori bilancio.

Esaurita la discussione il Presidente f.f. pone in votazione il provvedimento in oggetto, nel testo finale con le integrazioni proposte al punto 3, lettera b) dello schema di deliberazione ed accertandone l'edito positivo, da atto che

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta della Giunta Comunale di cui alla delibera n. 95 in data 08.03.2004

Premesso che:

- con delibera C.C. n. 284 del 27.03.1976, vistata dalla S.P.C. in seduta del 16.07.1976 ed n. 29581/19038, fu approvato il Piano Particolareggiato della Zona Artigianale e per la Piccola Industria (PIP);
- 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 corrisondersi 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 congruaggio 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 congruaggio dovuto come risulta dalle "Tabelle" all'uopo predisposte dal Responsabile dello Sportello Unico ed inserite nell'allegato "A";

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 PEEP;

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 congruaggio 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 prezzo calcolato secondo la sopracitata relazione tecnica, a coloro che faranno pervenire l'adesione alla proposta entro un termine perentorio accompagnata 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 congruaggio 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 delle Commissioni Consiliari permanenti n.1 (Urbanistica) e n. 4 (Patrimonio) espresso, in seduta congiunta, con verbale in data 18.03.2004;

Visto il parere del Collegio dei Revisori dei Conti reso in data 19.03.04 prot. n. 13118;

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 favorevoli n. 20, astenuti n. 6 (Sallustio, Lucanie, Sasso, Minervini C., Zaza e Fiorentini) espressi in forma palese da n. 20 Consiglieri votanti su n. 26 Consiglieri presenti

#### D E L I B E R A

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<sup>a</sup> 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 agli schemi allegati sotto la lettera "D.1" e "D.2" corredati 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 30% nel caso in cui l'istanza, accompagnata dal versamento dell'acconto, venga presentata entro il termine perentorio del 31.10.2004;

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 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: D.1 e D.2;
8. Stabilire che le somme che saranno incassate dalle operazioni di cui al presente provvedimento saranno introitate nel Cap. 1042 "Fondo di trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà" 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



