

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SPORTELLO UNICO

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 G/1 assegnato alla ditta : "Alby's Fruit Garden".

Responsabile del procedimento sig.ra MT Cascarano

Iscritta al n. 124 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 10 dicembre 2004

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 14 dicembre 2004

Il Responsabile SUAP

In virtù dell'atto di delega del Capo Settore Territorio

PREMESSO:

- con delibera C.C. n.104 in data 08.07.97, esecutiva ai sensi di legge, fu adottato il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in ampliamento alla Zona Artigianale esistente;
- con delibera del Commissario Straordinario n.133 in data 05.04.2001 è stata adottata la variante al citato Piano, approvata definitivamente con deliberazione C.C. n.11 del 25.07.2001;
- contestualmente, furono approvati due distinti schemi-tipo di convenzione (uno per la disciplina dell'assegnazione con diritto di proprietà, l'altro per la disciplina dell'assegnazione con diritto di superficie) da stipularsi con gli assegnatari delle aree comprese nel succitato P.I.P.;
- il C.C., in sede di adozione del P.I.P. esteso alle aree della ex zona boaria (atto n.51 del 22.11.2001), ha determinato, ai sensi della legge 865/71, i nuovi prezzi di cessione di tutte le aree interessate alle attività produttive, compreso quelle del P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale;

Ciò premesso

VISTA la propria determinazione, n. 96 in data 25.09.2003, con la quale fu disposta, in favore della ditta Alby's Fruit Garden, l'assegnazione definitiva del lotto G/1 compreso nella maglia "G" del P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale;

DATO ATTO che la citata ditta, in dipendenza dell'assegnazione di cui sopra, ha presentato progetto per la costruzione di un opificio per lavorazione e trasformazione prodotti ortofrutticoli, approvato dal Capo Settore Territorio in data 13.01.2004;

VISTO lo schema di convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e la ditta Alby's Fruit Garden per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul lotto G/1, compreso nella maglia "G" del P.I.P., alla stessa ditta già assegnato con la richiamata d.d. n.96/2003;

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, giusta atto di delega rilasciato dal Capo Settore Territorio in data 21.03.2003, prot. n. 13292;

d e t e r m i n a

1) Confermare la cessione in favore della ditta Alby's Fruit Garden del lotto tipo G/1, compreso nella maglia "G" per complessivi mq.2.991 (mq.2.991 di superficie reale e mq.3.748 superficie catastale) di cui alla propria determinazione n.96 del 25.09.2003, 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 Alby's Fruit Garden per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul citato lotto compreso nel P.I.P. ove è prevista la costruzione di un opificio artigianale per lavorazione e trasformazione prodotti ortofrutticoli.

3) Disporre la stipula della convenzione con la ditta Alby's Fruit Garden 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) Trasmettere la presente all'ufficio di Ragioneria.
- 6) Designare responsabile del procedimento M.T.Cascarano.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER AREE ASSEGNATE CON DIRITTO DI PROPRIETÀ'

PREMESSO:

- La ditta Alby's Fruit Garden ha avanzato, in data 23.01.202 l'istanza, registrata al n.2993 di prot., per l'assegnazione di un lotto, nell'ambito del P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale;
- con determinazione dirigenziale Sportello Unico n.96 in data 25.0.2003, esecutiva a termini di legge, fu assegnato alla citata ditta, il lotto G/1 compreso nella maglia "G" del P.I.P.;
- a seguito della nota n.46242 in data 10.10.2003, con la quale veniva comunicato il predetto provvedimento n.96/2003, ha presentato il progetto di realizzazione di un opificio industriale per lavorazione e trasformazione prodotti ortofrutticoli;
- Il Dirigente del Settore Territorio nella seduta del 13.01.2004 ha espresso parere favorevole in ordine al progetto presentato dalla ditta Alby's Fruit Garden per la costruzione di un opificio industriale avente una superficie coperta di mq.987,50 ed un volume fuori terra di mc.6.000;
- 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 Alby's Fruit Garden rappresentata dal sig. _____, in ordine alla realizzazione del programma costruttivo di che trattasi;

Tutto ciò premesso

Tra l'Amministrazione Comunale rappresentata dal Responsabile dello Sportello Unico Sig. L. Antonio Visaggio, nel contesto seguente indicato come "Comune" e la ditta Alby's Fruit Garden 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 Alby's Fruit Garden, l'area, costituente il lotto G/1, di mq. 2.991 (mq.2.991 di superficie reale e mq.3.748 superficie catastale), compreso nella maglia "G" del Piano di Insediamenti Produttivi, di cui alla planimetria allegata, riportata in catasto al fg. 15 p.lle 190-372-370-514-512-526-33-315 e fg.7 p.lle 1390-1392-1394, giusto tipo di frazionamento redatto dall'Ing./geom. *** ed approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari. La predetta area confina a nord con strada di Piano, a Sud con lotti G/5-G/6, ad Est con lotto G/2, ad Ovest con strada di Piano.

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

- n.852 in data 28.01.2003 (fg.15 p.la 190 ex 34)
- n.852 in data 28.01.2003 (fg.15 p.la 372 ex 34)
- n.655 in data 30.10.2002 (fg.15 p.la 370 ex 35)
- n.687 in data 26.11.2002 (fg.15 p.la 514 ex 48)
- n.618 in data 17.09.2002 (fg.15 p.la 526 ex 46)
- n.848 in data 14.01.2003 (fg.15 p.la 33 Ente Urbano)
- n.848 in data 14.01.2003 (fg.15 p.la 315 ex 32)
- n.623 in data 23.09.2002 (fg.7 p.la 1390 ex 159)

n.612 in data 16.09.2002 (fg.7 p.lla 1392 ex 160)

n.612 in data 16.09.2002 (fg.7 p.lla 1394 ex 160)

La p.lla n.512 del fg.15 è costituita da aree facenti parte di una ex strada comunale, compresa nel P.I.P.

- 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 Alby's Fruit Garden 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.

In base a tali prescrizioni, sull'area in questione è possibile realizzare costruzioni attinenti la particolare destinazione del suolo per un totale di mq.1.196 di superficie.

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 € 53.838,00 salvo conguaglio, determinata nel seguente modo:

- a) 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.2.991 x € 18,00 = € 53.838,00

A detrarre somme già versate per oneri di esproprio	€ 27.000,00
restano da versare	€ 26.838,00

La ditta cessionaria potrà versare tale importo residuo in quattro rate costanti semestrali anticipate senza interessi, di cui la prima, pari ad € 6.709,50 da versarsi in sede di stipula dell'atto di convenzione.

A garanzia del suddetto pagamento la citata ditta presenterà polizza assicurativa o fideiussione bancaria n. *** in data *** rilasciata da *** dell'importo di € 40.257,00, di cui € 20.128,50 a garanzia del pagamento delle restanti tre rate ed € 20.128,50 per eventuali sanzioni ex art.42 del D.P.R. n.380/2001.

Tale importo potrà essere gradualmente ridotto in funzione delle rate versate.

- 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 Alby's Fruit Garden.

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 iscriverne 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 Alby's Fruit Garden, 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 Alby's Fruit Garden, 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 Alby's Fruit Garden, 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 € 53.838,00 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 *Alby's Fruit Garden* come in premessa rappresentata.

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