

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SPORTELLO UNICO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Zona Artigianale. Approvazione schema di convenzione per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul suolo (relitto) compreso nel P.I.P. assegnato alla ditta "Andriani Leonardo".

Responsabile del procedimento sig.ra MT Cascarano

Iscritta al n. 2 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 26 gennaio 2005

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 27 gennaio 2005

Il Responsabile SUAP

In virtù dell'atto di delega del Capo Settore Territorio

PREMESSO:

- con delibera del C.C. n.284 del 27.03.76 vistata dalla S.P.C. in seduta del 16.07.76 col n.29581/19038, veniva approvato il Piano Particolareggiato della Zona Artigianale e Piccola Industria in attuazione al Piano Regolatore Generale;
- con successiva delibera del C.C. n.278 del 28/29 marzo 1985, come modificata con atto consiliare n.14 del 7.02.95, furono approvati, tra l'altro, due distinti schemi-tipo di convenzione (uno per la disciplina dell'assegnazione con diritto di proprietà e 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. con atto n.37 del 9.04.87, di cui ha preso atto la S.P.C. nella seduta del 20.05.87 prot.n.29112, in modifica della propria delibera n.321 del 26.06.86 ha determinato i nuovi prezzi di cessione delle aree interessate alle attività produttive ai sensi della legge n.167/62, 865/71,457/78; tali prezzi sono stati riconfermati con provvedimento consiliare n. 23 del 02.04.2004;
- con propria determinazione dirigenziale n.50 in data 27.05.2004, fu disposta, in favore della ditta "Andriani Leonardo", l'assegnazione del relitto di suolo di mq.472, contiguo al lotto O/1, già assegnato;
- la citata ditta, in dipendenza dell'assegnazione di cui sopra ha presentato, in data 03.06.2004, prot.n.24921, progetto per il completamento dell'opificio artigianale esistente da adibire a produzione e montaggio di componenti elettrici ed elettronici;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n.113 in data 31.08.2001, di cui ha preso atto il C.C. con delibera n.103 in data 25.03.2002, con la quale furono individuate le aree residue rivenienti dal ridimensionamento dei lotti da assegnare in diritto di proprietà alle ditte che ne avessero fatta richiesta;

VISTO lo schema di convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e la ditta "Andriani Leonardo" per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà, sul relitto di suolo compreso nella Zona Artigianale attiguo al lotto O/1, alla stessa ditta già assegnato;

VERIFICATO che lo schema è conforme a quello approvato dal C.C. con delibera n.278/85, come modificata con altra delibera consiliare n.14 del 7.02.95, 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 atto deliberativo;

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, con diritto di proprietà, disposta con propria determinazione n.50 del 27.05.2004, in favore della ditta "Andriani Leonardo", del relitto di suolo attiguo al lotto O/1, alla stessa ditta già assegnato, avente superficie di mq.472.

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 "Andriani Leonardo" per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul citato suolo compreso nella zona Artigianale.

3) Disporre la stipula della convenzione con la ditta "Andriani Leonardo" ad intervenuta esecutività del presente provvedimento ed a rogito di Notaio, il cui onere è a totale carico del cessionario.

7) Designare responsabile del procedimento la sig.ra M.T.Cascarano.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER AREE ASSEGNATE CON DIRITTO DI PROPRIETA'

PREMESSO:

- che la ditta "Andriani Leonardo." ha avanzato in data 11.05.2004, prot.n. **21378**, istanza per l'assegnazione del relitto di suolo compreso nella Zona Artigianale (P.I.P.) adiacente al lotto O/1, in precedenza assegnatole;
- che con determinazione dirigenziale n.50, in data 27.05.2004, esecutiva a termine di legge è stato assegnato alla predetta ditta "Andriani Leonardo" il relitto di suolo adiacente al lotto O/1;
- che a seguito della nota n.59/SU, in data 04.06.2004, con la quale veniva comunicato il predetto provvedimento, ha presentato progetto per l'ampliamento del complesso artigianale adibito a produzione e montaggio di componenti elettrici ed elettronici;
- che Il Capo Settore Territorio nella seduta dell'11.08.2004, ha approvato il progetto presentato dalla ditta "Andriani Leonardo" per l'ampliamento dell'opificio artigianale adibito a produzione e montaggio componenti elettrici ed elettronici;
- il C.C. con atto n.37 del 09.04.87 di cui ha preso atto la S.P.C. nella seduta del 20.05.87 prot.n.29112, in modifica della propria delibera n.321 del 26.06.86, ha determinato il nuovo prezzo di cessione delle aree interessate alle attività produttive ai sensi delle leggi 167/62, 865/71, 457/78; tale prezzo è stato riconfermato con provvedimento consiliare **n.23 del 02.04.2004**;
- che appare necessario disciplinare i rapporti con la ditta "Andriani Leonardo" rappresentata dal sig. _____, in ordine alla realizzazione del programma costruttivo di che trattasi;
- tra l'Amministrazione Comunale rappresentata dal _____ nel contesto seguente indicato come "Comune" e la ditta _____ 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 concede con diritto di proprietà, il relitto di suolo posto a confine con il lotto O/1 del Piano di Insediamenti Produttivi, di cui alla planimetria allegata, riportati in catasto al fg.7 neofornate p.lle 1418-1420, giusta tipo di frazionamento redatto dal geom. _____ ed approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari. Le predette aree confinano a Sud con lotto E/12, a Nord con lotto O/2, ad Ovest con strada di Piano, ad Est con stessa ditta.

Le predette aree sono pervenute al Comune giusta atti di cessione bonaria:
n.6812 di rep. in data 27.11.1981 a rogito Notar G.Reggio (p.lla 1418 ex 58)
n.5460 di rep. in data 04.10.1980 a rogito Notar G.Reggio (p.lla 1420 ex 57)

Art.3 - Il Comune si impegna a rilasciare la concessione edilizia relativa al progetto di cui alle premesse, alla espressa condizione della rigorosa osservanza delle norme che seguono.

Art.4 - La ditta "Andriani Leonardo", con sede in _____ come sopra rappresentata, si obbliga per sé 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.188 di copertura .

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 Piano Particolareggiato della Zona Artigianale, approvato unitamente agli elaborati grafici del Piano stesso.

Art.5 - Sulla costruzione in corso si eserciterà la vigilanza del Sindaco ai sensi dell'art.32 della legge Urbanistica n.1150/1942 e successive modificazioni 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 della legge n.1086/71 in particolare per quanto attiene i limiti di competenza professionale.

La disposizione planimetrica degli edifici dovrà rispettare le indicazioni della tavola 6/a 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 dell'assegnatario dell'area.

Art.8 - La non conformità delle costruzioni a quanto indicato dalla relazione sarà perseguita ai sensi dell'art.15 della legge n.10/77, nonché della Legge Regionale n.56, nonché delle nuove norme a emanarsi sull'abusivismo edilizio.

Art. 9 - I lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro tre anni, ai sensi della legge n.10/77.

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 nelle Casse Comunali prima del rilascio della concessione edilizia contestualmente alla stipula della convenzione, la somma di € determinata nel seguente modo:

a) costo di acquisizione area mq.472 x € 1,55 = € 731,60

b) oneri di urbanizzazione primaria

 e secondaria (prodotto tra
 superficie del lotto e costo

 unitario urbanizzazioni) mq.472 x € 6,87 = € 3.242,64

TOTALE € 3.974,24

Qualora, per qualsivoglia motivo, non sia possibile determinare alla data della stipula della convenzione il preciso importo del costo di acquisizione delle aree, il cessionario, sarà tenuto a versare l'integrazione di tale importo non appena esattamente determinato.

Nel caso di modificazione del costo di acquisizione delle aree, intervenuto successivamente alla stipula della presente convenzione o conseguente a circostanze non imputabili all'Amministrazione Comunale, la relativa integrazione sarà a carico di coloro che risulteranno in quel momento titolari del diritto di proprietà delle aree o dei laboratori artigiani realizzati.

Il cessionario a garanzia del pagamento dell'integrazione del prezzo di espropriazione rilascia a favore del Comune di Molfetta una polizza assicurativa o fideiussione bancaria di € 731,60 pari alla presumibile differenza da pagarsi.

Tale polizza sarà integrata nel suo importo, a semplice richiesta del Comune, sulla base della determinazione esatta del costo di acquisizione dell'area.

Art.11 - La ditta "Andriani Leonardo" rappresentata dal sig. _____, assegnataria dell'area con diritto di proprietà è soggetta alle seguenti prescrizioni di cui all'art.35 della legge n.865/71:

- a) L'immobile costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data della licenza di agibilità
- b) Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di un'area all'interno della Zona Artigianale, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art.13 della legge n.10/77 nonché delle norme che saranno emanate circa l'espropriazione per pubblica utilità, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del cessionario delle aree;
- c) Dal 10° al 20° anno dal rilascio della licenza di abitabilità in caso di vendita dell'immobile sarà data precedenza ai soggetti che si trovano inclusi nella graduatoria approvata per lo stesso tipo di aree;
- d) Dopo vent'anni dal rilascio della licenza di agibilità, il cessionario può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di esso diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscosso all'atto della registrazione del contratto del competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune. La somma è destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) l'immobile costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al comma precedente, esclusivamente ai soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nell'ambito del P.I.P. con precedenza delle ditte incluse nella graduatoria di cui in premessa, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di cui alla lettera b) del presente articolo. Il

versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'immobile;

- f) gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei precedenti cinque paragrafi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'Ufficio dal Giudice;
- g) nei confronti di eventuali finanziatori (istituti finanziari di diritto pubblico o privato, società di leasing etc.) e loro aventi causa, nonché nei confronti degli eventuali acquirenti in sede giudiziaria del bene innanzi ceduto, nonché dei relativi opifici o fabbricati costruiti sui suoli stessi, non avranno efficacia le clausole limitative di cui al presente Art.11 e la Società o istituto finanziatore stesso resta espressamente autorizzato ad iscrivere ipoteca e privilegio sui menzionati immobili a garanzia dei mutui che eventualmente dovesse 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 60 gg. dalla stipula della presente convenzione;
- 2) alla condizione risolutiva che i lavori per la realizzazione dell'opificio non siano iniziati entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire;
- 3) alla condizione risolutiva che l'ultimazione dei lavori non sia realizzata entro tre 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.

Le spese relative all'atto di avveramento della condizione saranno integralmente recuperate a carico della parte inadempiente.

Art.13 - Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito richiamo alle norme della legge 22.10.71 n.865.

Art.14 - Le spese relative alla registrazione del presente atto o alla redazione del tipo di frazionamento sono a carico della ditta assegnataria "Andriani Leonardo" come in premessa rappresentata.

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