

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 sui lotti H/7-H/8 assegnati al "Consorzio Azzurro 2002".

Responsabile del procedimento sig.ra MT Cascarano

Iscritta al n. 47 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 20 maggio 2004

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 25 maggio 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

VISTE le proprie determinazioni, n.127 in data 10/12/2003 e n.68 in data 30/07/2003, con le quali furono disposte, in favore del Consorzio Azzurro 2002, le assegnazioni definitive dei lotti H/7 e H/8 compresi nella maglia "H" del P.I.P. esteso alle aree della ex Zona Boaria;

DATO ATTO che il citato Consorzio, in dipendenza delle assegnazioni di cui sopra, ha presentato progetto per la costruzione di capannoni per piccole e medie imprese, approvato dal Capo Settore Territorio in data 06.04.2004;

VISTO lo schema di convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il Consorzio Azzurro 2002 per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sui lotti H/7 e H/8, compresi nella maglia "H" del P.I.P., alla stessa ditta già assegnati con le richiamate d.d. n.127/2003 e 68/2003;

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 il Consorzio interessato 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 del Consorzio Azzurro 2002 dei lotti H/7 e H/8, compresi nella maglia "H" per complessivi mq.5.043 di cui alle proprie determinazioni n.127 del

10.12.2003 e 68 del 30.07.2003, 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 il Consorzio Azzurro 2002 per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sui citati lotti compresi nel P.I.P. ove è prevista la costruzione di capannoni per piccole e medie imprese.

3) Disporre la stipula della convenzione con il Consorzio Azzurro 2002 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:

- Il Consorzio "Azzurro 2002" ha avanzato, in data 25.02.2003 ed in data 29.04.2003 n.2 istanze registrate, rispettivamente, al n.8920 ed al n.19243 di prot., per l'assegnazione di un lotto, nell'ambito del P.I.P. esteso alle aree della ex Zona Boaria;
- con determinazioni dirigenziali - Sportello Unico - n.68 in data 30.07.2003 e n. 127 in data 10.12.2003, esecutive a termini di legge, sono stati assegnati al citato Consorzio i lotti H/8 e H/7 del P.I.P.;
- a seguito delle note n.37275 in data 06.08.2003 e n.58643 in data 23.12.2003, con le quali venivano comunicati i predetti provvedimenti, ha presentato un progetto unico di realizzazione di capannoni per piccole e medie Imprese;
- Il Dirigente del Settore Territorio in seduta del 06.04.2004 ha espresso parere favorevole in ordine al progetto presentato dal Consorzio "Azzurro 2002" per la costruzione di capannoni per piccole e medie Imprese avente una superficie coperta di mq.1.796 ed un volume fuori terra di mc.17.960;
- 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 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 il Consorzio "Azzurro 2002" rappresentato dal sig. _____, in ordine alla realizzazione del programma costruttivo di che trattasi;

Tutto ciò premesso

Tra l'Amministrazione Comunale rappresentata dal Dirigente - Responsabile dello Sportello Unico - Sig. L. Antonio Visaggio, nel contesto seguente indicato come "Comune", ed il Consorzio "Azzurro 2002" 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, i lotti H/8 e H/7, compresi nel Piano di Insediamenti Produttivi, di cui alla planimetria allegata, riportata in catasto al fg. 15 partt. 463-466-516 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 H/2-H/3, ad Est con lotto H/1, ad Ovest con struttura comunale adibita ad ampliamento canile comunale.

Le aree sopra individuate sono pervenute al Comune mediante:

- Decreti di Espropriazione emessi dal Capo Settore Territorio:
n.674 in data 19.11.2002 (fg.15 p.lla 463 ex 195)
n.871 in data 21.03.2003 (fg.15 p.lla 466 ex 199)
n.872 in data 21.03.2003 (fg.15 p.lla 516 ex 15)

- 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 -

Il Consorzio "Azzurro 2002" 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.2.017 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 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 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 della legge statale n.10/77, art. n.15, della Legge Regionale n. 56/80 e delle nuove norme a emanarsi sull'abusivismo edilizio.

- 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 € 90.774,00 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: $\text{mq.5.043} \times \text{€ } 18,00 = \text{€ } 90.774,00$

A detrarre somme già versate	<u>€ 81.486,00</u>
Restano da versare.....	€ 9.288,00

Si dà atto che il Consorzio in parola ha già provveduto a versare nella Cassa comunale, la somma complessiva di € 90.774,00, giusta quietanze rilasciate dal Tesoriere Comunale n. ___ del ___, e n. _____ del _____

- Art.11 -

Qualora la ditta assegnataria, dovesse cessare la propria attività prima della scadenza della concessione, 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 del Consorzio "Azzurro 2002".

Il Consorzio di ditte artigiane dovrà presentare al Comune copia del libro-soci delle imprese, unitamente all'elenco delle ditte prenotatarie, che concorreranno alla costruzione del capannone o più capannoni.

Qualora, nell'arco di tempo intercorrente tra la data di assegnazione dell'area e la data di ultimazione dei lavori abbiano a verificarsi rinunce, cessazione di attività ovvero esclusione della ditta dal Consorzio per inadempienze, il Consorzio medesimo provvederà a sostituire la ditta con altra inserita cronologicamente nel libro-soci, previa autorizzazione da parte del Comune.

Il Consorzio, in qualità di cessionario dell'area artigianale e di titolare del permesso di costruire per la edificazione del capannone o più capannoni comuni, dovrà dare corso al frazionamento dell'immobile ad intervenuta ultimazione di tutti i lavori.

Gli immobili ricavati a seguito di frazionamento potranno essere alienati in favore delle ditte consorziate prenotatarie, come da elenco, desunto dal libro-soci. I relativi atti notarili dovranno essere trasmessi, in copia autentica al Comune di Molfetta.

Successivamente, ogni singola ditta, prima di procedere all'insediamento ed al conseguente avvio dell'attività, provvederà direttamente ad eseguire tutti gli adempimenti finalizzati al rilascio del certificato di agibilità.

Trattandosi di manufatto e/o manufatti realizzati in comune da più ditte artigiane, il Consorzio, qualora dovesse procedere allo scioglimento per l'intervenuto raggiungimento dello scopo sociale, avrà l'obbligo, prima di sciogliersi, di organizzare, con apposito regolamento, le ditte assegnatarie in condominio per la gestione degli spazi e servizi in comune. Tale regolamento, sottoscritto per accettazione da tutte le ditte assegnatarie, nessuna esclusa, dovrà essere trasmesso al Comune. Laddove, invece, il Consorzio non dovesse procedere allo scioglimento, si farà carico di far conoscere al Comune le modalità di gestione degli spazi e servizi comuni del complesso.

Nella ipotesi di successiva alienazione di un immobile frazionato, la ditta venditrice, ai fini dell'alienazione, dovrà munirsi di apposita autorizzazione rilasciata dal Comune. La ditta utilmente collocata nel libro-soci del Consorzio avrà la prelazione sull'acquisto dell'immobile, da esercitarsi entro tre mesi dalla comunicazione dell'Impresa.

A seguito di rinuncia della ditta consorziata e, a seguire, di tutte le restanti ditte iscritte nel libro-soci, l'immobile potrà essere alienato esclusivamente in favore di ditte regolarmente iscritte nell'Albo Artigiani della Camera di Commercio. Il prezzo di cessione sarà determinato dal Capo Settore Territorio, partendo dal valore iniziale desunto dall'atto di acquisto, opportunamente aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT, dei costi di costruzione, intervenuti dopo l'acquisto dell'unità immobiliare dal Consorzio.

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 restano espressamente autorizzati ad iscrivere ipoteca e privilegio sui menzionati immobili a garanzia dei mutui che eventualmente potessero concedere".

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 sei mesi dalla data del 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.

Il Consorzio "Azzurro 2002", 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 al Consorzio "Azzurro 2002", si intenderà acquisita al patrimonio del Comune senza obbligo di pagamento alcuno.

Non saranno, inoltre, restituite le somme versate dal Consorzio 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, Consorzio "Azzurro 2002", 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 titolo di caparra confirmatoria infruttifera per l'esatto adempimento dell'edificazione delle aree cedute, la parte cessionaria versa al Comune di Molfetta la somma di € 90.774,00, pari al costo delle aree cedute.

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 consegnata, alla fine dei lavori al cessionario senza interessi. La caparra può essere, anche, costituita a mezzo di polizza assicurativa o fidejussione bancaria.

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 Consorzio "Azzurro 2002" come in premessa rappresentata.

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