

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SPORTELLO UNICO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Responsabile del procedimento sig.ra MT Cascarano

Iscritta al n. 83 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 11.09.2003

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 16.09.2003

OGGETTO: P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale. Approvazione schema di convenzione per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul lotto B/10 assegnato alla ditta "de Gennaro Giuseppe".

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 determinazione dirigenziale - Settore Territorio - n.45 in data 28.02.2002, con la quale è stata disposta, in favore della ditta de Gennaro Giuseppe, l'assegnazione definitiva del lotto B/10 compreso nella maglia "B" del P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale;

VISTA, altresì, la determinazione dirigenziale - Settore Territorio - n.409 in data 21.10.2002, con la quale è stata disposta la compensazione di cassa, tra le somme dovute dalla citata ditta al Comune, a titolo di oneri concessori e quelle dovute dal Comune alla ditta per la espropriazione del suolo di sua proprietà, ricadente nell'ambito del P.I.P.;

DATO ATTO che la citata ditta, in dipendenza dell'assegnazione di cui sopra, ha presentato progetto per la costruzione di un opificio industriale per la produzione di elementi di completamento prefabbricati in calcestruzzo sito sul lotto B/10, approvato dal Capo Settore Territorio in data 16.01.2002;

VISTO lo schema di convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e la ditta De Gennaro Giuseppe per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul lotto B/10, compreso nella maglia "B" del P.I.P., alla stessa ditta già assegnato con la richiamata d.d. Settore Territorio n.45/2002;

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 De Gennaro Giuseppe, del lotto B/10, compreso nella maglia "B" per complessivi mq.1.238, di cui alla determinazione dirigenziale - Settore Territorio - n.45 in data 28.02.2002, dando atto 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 De Gennaro Giuseppe per la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sul citato lotto, compreso nel P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale.

3) Disporre la stipula della convenzione con la ditta De Gennaro Giuseppe, ad intervenuta esecutività del presente provvedimento ed a rogito di Notaio, il cui onere è a totale carico della ditta cessionaria senza diritto di rivalsa.

4) Trasmettere la presente alla ditta interessata ed all'Ufficio di Ragioneria (Sig.ra E.Cirillo).

5) Designare responsabile del procedimento la sig.ra Maria TERSA Cascarano.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER AREE ASSEGNATE CON DIRITTO DI PROPRIETÀ'

PREMESSO:

- l'Impresa De Gennaro Giuseppe ha avanzato, in data 21.04.1999 l'istanza, registrata al n.14402 di prot., per l'assegnazione di un lotto, nell'ambito del P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale;
- con determinazione dirigenziale Settore Territorio n.45 in data 28.02.2002, esecutiva a termini di legge, è stato assegnato alla predetta ditta il lotto B/10;
- a seguito della nota n.10297 in data 08.03.2002, con la quale veniva comunicato il predetto provvedimento, ha presentato il progetto per la realizzazione di un complesso artigianale;
- Il Capo Settore Territorio, nella seduta del 03.06.2002 ha approvato il progetto presentato dalla ditta de Gennaro Giuseppe per la costruzione di un opificio per la produzione di elementi di completamento prefabbricati in calcestruzzo avente una superficie coperta di mq.450 ed un volume fuori terra di mc.4.500;
- 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 de Gennaro Giuseppe rappresentata dal ***, 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 individuale de Gennaro Giuseppe con sede *** rappresentata dal ***, 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 lotto B/10, compreso nella maglia "B" del Piano di Insediamenti Produttivi, di cui alla planimetria allegata, riportata in catasto al fg. 7 part.lla 1180-1183-1185-1187 giusto tipo di frazionamento redatto dall'Ing./geom. *** ed approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari. La predetta area confina a nord con lotto B/8, a Sud con strada di Piano, a Est con strada di piano, ad Ovest con lotto B/9.

Le predette aree sono pervenute al Comune giusto Decreto di Espropriazione emessi dal Capo Settore Territorio:

n.609 in data 16.09.2002, modificato con atto n.844 in data 18.12.2002 (fg.7 p.la 1183 ex 150)

n.847 in data 09.01.2003, modificato con atto n.867 in data 25.02.2003 (fg.7 p.la 1185 ex 721)

atto di cessione bonaria n.1483 in data 21.07.92 a rogito di Notar O.Camata (fg.7 p.la 1187 ex 724);

La p.la n.1180 del fg.7 è costituita da area facente parte di una ex strada comunale, compresa nel P.I.P.

- 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 de Gennaro Giuseppe 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.495,20 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 del D.P.R. n.380 del 06.06.02001, artt.64-65, 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. e della Legge Regionale n. 56/80, nonché delle nuove norme a emanarsi sull'abusivismo edilizio.

- Art. 9 -

In deroga all'art.15 del D.P.R. n.380/2001, i lavori dovranno avere inizio entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia 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 nelle Casse Comunali prima del rilascio della concessione edilizia,

contestualmente alla stipula della convenzione, la somma di € 22.284,00, 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:

$$\text{mq.1.238} \times \text{€ } 18,00 = \text{€ } 22.284,00$$

A detrarre somme già versate (dd.compensazione n.409/2002) € 15.906,87

Restano da versare..... € 6.377,13

La ditta cessionaria potrà versare tale importo residuo in quattro rate costanti semestrali anticipate senza interessi, di cui la prima, pari ad € 1.594,28 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 € 9.565,70, di cui € 4.782,85 a garanzia del pagamento delle restanti tre rate ed € 4.782,85 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 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 della Concessione Edilizia, 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 De Gennaro Giuseppe.

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 garanzie 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 della concessione edilizia relativa 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 della concessione edilizia;
- 3) alla condizione risolutiva che l'ultimazione dei lavori non sia realizzata entro due anni dal rilascio della concessione edilizia 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 de Gennaro Giuseppe 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 de Gennaro Giuseppe, si intenderà acquisita al patrimonio del Comune senza obbligo di pagamento alcuno.

Non saranno, inoltre, restituite le somme versate dalla ditta per acquisizione area ed oneri connessi 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 de Gennaro Giuseppe, ovvero per il mancato e/o tardivo ritiro della concessione, 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 € 22.284,00 (mq.1.238 X € 18,00) 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 fideiussione 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 -

Ipotesi di insediamenti prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In attuazione all'art. 13, comma 2 - delle N.T.A. il cessionario verserà al comune il contributo degli oneri di urbanizzazione.

Ai fini dell'insediamento dovrà dimostrare come sopperire alla mancanza temporanea delle urbanizzazioni primarie.

In alternativa si impegna a realizzare le opere primarie a sua cura e spese, previa presentazione del relativo progetto da sottoporre all'esame della C.E.

- Art. 15 -

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

- Art. 16 -

Le spese relative alla registrazione del presente atto o alla redazione del tipo di frazionamento sono a carico della ditta assegnataria *** come in premessa rappresentata.

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