



Comune di Molfetta
Settore Territorio

**Progetto di ristrutturazione urbanistica
ex art. 3 comma 1 lett. "f" del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di aree
ricadenti in ZTO D/1 comprese nei piani degli insediamenti
produttivi approvati con DPGR n° 2118 del 18/05/1977,
DCC n° 11 del 25/07/2001 e DCC n° 107 del 18/04/2002**

Progettazione: Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti
geom. Luciano Mezzina

Supporti al RUP
ing. Mario Emilio De Gennaro
geom. Alessandro de Robertis

Schema di convenzione

B

gennaio 2020

l'Assessore all'Urbanistica
Pietro Mastropasqua

il Sindaco
Tommaso Minervini

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE
IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI TERRENI NEL VIGENTE
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI MOLFETTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, in Molfetta, presso la Sede Municipale ubicata in via Martiri di via Fani,

avanti a me Dott. _____ Notaio in _____ con studio in via _____ incaricato con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____ a rogare quest'atto in forza dell'art.24 delle N.T.A. del P.I.P. così come individuate nella deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ di approvazione del progetto di ristrutturazione urbanistica del "P.I.P. esistente", senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, aventi requisiti di Legge, sono comparsi

da una parte:

dott. _____ nato a _____ il _____, Dirigente del Settore _____, autorizzato a rogare gli atti nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 107 del D. L.gvo 18.08.2000, n. 267 e dello Statuto Comunale

dall'altra parte il Sig. _____, nato in _____ (____) il _____ e residente in _____ (____) alla Via _____, n. _____,

C.F. _____ che interviene a quest'atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante della Ditta _____, con sede in _____ via _____, Partita IVA _____, nella sua qualità di _____, autorizzato alla firma del presente atto in forza di che, estratto in autentica in data _____ si allega al presente atto sotto la lettera A).

PREMESSO CHE:

- il Comune di Molfetta era dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 488 del 28.02.1977, che prevedeva la realizzazione di una Zona Artigianale e di una Zona Boaria.
- L'area destinata a Zona Artigianale è stata oggetto del P.I.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 284 del 27.03.1976 e, definitivamente, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2118 del 15.09.1977.
- La Zona Boaria è stata oggetto di Piano Particolareggiato di Attuazione adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 480 del 23.11.1978 e n. 439 del 19.07.1979 ed approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 4649 del

30.05.1980, nella quale i privati non hanno realizzato alcun intervento nei dieci anni di validità del Piano.

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 313 del 22.03.1989 e n. 28 del 09/15/16.03.1990 è stata adottata una variante al Piano Regolatore Generale per trasformare la Zona Boaria in Zona Artigianale. La Regione ha approvato la Variante con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1747 del 14.06.1993 con l'obbligo, per il Comune, di predisporre un nuovo P.I.P. esteso alle aree di cui alla Variante.
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 12.03.1998 è stato approvato, in via definitiva, il Piano Insediamenti Produttivi in ampliamento e Zona Artigianale, poi modificato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.113 del 5 aprile 2001 e successivamente definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 25 luglio 2001.
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10.05.2001 è stata approvata definitivamente la Variante Generale al P.R.G. in cui l'area ex Zona Boaria del Piano Regolatore pre-vigente, diviene, anch'essa, zona omogenea D1 (Zona per insediamenti produttivi);
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 18.04.2002 risulta approvato definitivamente il P.I.P. relativo all'area residua ex Zona Boaria del Piano Regolatore del 1977;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 26.06.2003 è stata adottata la Variante al PRGC per l'ampliamento delle Aree da destinare ad insediamenti produttivi, approvata definitivamente prima con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 30.10.2003 e, successivamente, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 489 del 31.03.2005;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 11.02.2008 è stato adottato il P.I.P. (cd. "PIP 3") della Zona Artigianale in ampliamento (Modifica ed integrazione delle deliberazioni nn. 284/76, 48/98, 11/01 e 107/02), approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 34 del 10.04.2008, rimasto poi inattuato e ormai decaduto come meglio precisato nella recente deliberazione di Giunta Comunale n. 172 del 03 settembre 2019. Nella delibera di adozione è stato altresì precisato che le Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Piano sono adottate anche per i Piani per gli Insediamenti Produttivi all'epoca approvati e vigenti (Prima Zona Artigianale, P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale, PIP esteso alle aree della ex Zona Boaria) per le parti non edificate, per quelle in ampliamento ovvero per gli usi previsti nell'ambito di quelli compatibili con il P.I.P.;
- Con deliberazione n. 66 del 26 marzo 2019, la Giunta Comunale, approvando *"l'atto di ricognizione del P.I.P. – Verifica dello stato d'attuazione, delle potenzialità"*

residue e dei lotti immediatamente assegnabili”, deliberava di “incaricare il Dirigente settore Attività produttive di procedere all’assegnazione di lotti disponibili alle aziende che hanno mostrato formale interesse, giusta indagine esperita nel 2018 e agli atti dell’ufficio, ed a predisporre la progettazione esecutiva della sistemazione viaria prospiciente il monumento a don Tonino realizzato nella Zona Artigianale”;

- il settore Territorio ha individuato, quale strumento idoneo per dare attuazione agli intendimenti della Giunta, il progetto di ristrutturazione urbanistica ex art. 3 comma 1 lett. “f” del D.P.R. 380/2001 e smi. che prevede quali interventi possibili: *“quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”;*
- con delibera n. _____ del _____, esecutiva a norma di legge, la Giunta Comunale ha approvato il progetto di ristrutturazione urbanistica esteso al perimetro dei Piani degli Insediamenti Produttivi vigenti e ad alcune aree contermini, secondo quanto meglio specificato negli elaborati di progetto, compreso lo schema di convenzione per la concessione del diritto di proprietà dei nuovi lotti in esso previsti;
- con la stessa deliberazione, la Giunta Comunale ha confermato che, per le aree poste all’interno del perimetro del progetto di ristrutturazione urbanistica ricadenti nella zona territoriale omogenea D1 del P.R.G.C., continuano ad applicarsi le norme tecniche di attuazione adottate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 11 febbraio 2008;
- pertanto, le definizioni degli indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare sono quelli riportati nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigenti alla data della predetta Deliberazione di Consiglio Comunale;
- lo schema di convenzione approvato prevede che il Dirigente del Settore competente, con propria determina dirigenziale, possa modificare lo schema di convenzione, fermo restando la sostanza del negozio così come risulta configurato nello schema di convenzione approvato con D.G.C. n. _____ del _____, inserendo tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie per meglio precisare e definire in tutti i suoi aspetti il negozio e per adeguare lo schema di convenzione a esigenze e/o condizioni giuridico amministrative sopravvenute;
- con determina dirigenziale n. _____ del _____, il Dirigente del Settore _____ ha approvato lo schema di convenzione coerente con il presente testo *[punto eventualmente da sopprimere in assenza di modifiche dello schema originario];*
- la Ditta _____ con sede in _____, alla

Via _____, in persona del legale rappresentante, innanzi generalizzato, ha partecipato all'avviso pubblico, emesso delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, per l'assegnazione in diritto di proprietà di lotti di terreno ricadenti nelle aree nei P.I.P. esistenti compresi nel progetto di ristrutturazione urbanistica per l'insediamento o l'ampliamento di un'attività produttiva artigianale/commerciale/di servizio;

- il Dirigente del Settore _____ con determinazione n. _____ del _____, ha assegnato, sulla scorta dell'elenco predisposto dagli uffici del SUAP, alla predetta Ditta come sopra meglio identificata, il/i lotto/i n./nn. _____, per una superficie di mq. _____ identificata catastalmente al Foglio di mappa _____, particelle n. _____ ;
 - nonché, in applicazione delle previsioni del progetto di ristrutturazione urbanistica la volumetria di mc _____ espressa dalle aree fondiarie del lotto 109 che il Comune trattiene in proprietà per la realizzazione della nuova rampa di accesso alla S.S. 16 in direzione sud e dei parcheggi interclusi fra la detta rampa, la S.S. 16 e l'attuale asse viario di accesso alla Zona Artigianale e all'A.S.I. ma che comunque, ai fini del calcolo dell'indice di copertura, andranno contabilizzate come aree fondiarie facenti parte del lotto 109; *[punto da inserire per il solo lotto n. 109]*
 - nonché, in applicazione delle previsioni del progetto di ristrutturazione urbanistica la volumetria di mc _____ espressa dalla parte di area, corrispondente al lotto assegnato, che il Comune trattiene in proprietà per future urbanizzazioni (ipotesi di complanare a sud della S.S. 16 in aree a pericolosità idraulica) ma che comunque, ai fini del calcolo dell'indice di copertura, andranno contabilizzate come aree fondiarie facenti parte del prospiciente lotto; *[punto da inserire per i soli lotti nn. 115-116-117-118]*
- il/i lotti assegnato/i sono soggetti alle condizioni di vincolo temporaneo riportate nella tavola 03a del progetto di ristrutturazione urbanistica e puntualmente esplicitate nella relazione di progetto; *[punto da inserire per i soli lotti oggetto di vincolo temporaneo]*
- detta area è stata acquisita dal Comune con i seguenti atti:
 - _____ n. _____ del _____, trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Conservatoria dei RR. II.) al n. _____ di formalità e n. _____ del Registro d'Ordine e registrato in _____ al n. _____, in data _____;
 -
- a seguito della nota n _____ in data _____, con la quale veniva comunicato la su richiamata determina dirigenziale di assegnazione, la Ditta

_____ ha presentato il progetto di realizzazione o ampliamento di un insediamento destinato a _____ ;
[per i lotti di ampliamento questo punto va inserito solo in caso di effettiva presentazione di un progetto di ampliamento; non va inserito per i lotti 111, 115, 116, 117 e 118 ricadenti totalmente o in buona parte in aree a diversa pericolosità idraulica]

- in data _____ il Dirigente del Settore Territorio ha espresso parere favorevole in ordine al progetto presentato dalla Ditta per la costruzione di opere aventi una superficie coperta di mq. _____ ed un volume fuori terra di mc. _____ in conformità alle N.T.A. vigenti per le aree ricadenti nel progetto di ristrutturazione urbanistica; [per i lotti di ampliamento questo punto va inserito solo in caso di effettiva presentazione di un progetto di ampliamento; non va inserito per i lotti 111, 115, 116, 117 e 118 ricadenti totalmente o in buona parte in aree a diversa pericolosità idraulica]
- le procedure espropriative delle aree dei nuovi lotti previsti dal progetto di ristrutturazione urbanistica sono da tempo concluse e non ci sono ricorsi pendenti per la determinazione dell'indennità di esproprio;
- il costo totale del suolo assegnato in diritto di proprietà pagato per le aree del P.I.P. in ampliamento (cosiddetto P.I.P. 2) era pari a €/mq 18,00, comprensivo del costo di acquisizione del suolo, degli oneri di urbanizzazione e delle spese generali e che tale costo è stato poi confermato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 29-30.03.2004 e, successivamente, salvo aggiornamento ISTAT, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016;
- tale costo, attualizzato applicando al periodo compreso fra la data del 30.03.2004 e la data della determina di assegnazione l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice FOI), risulta pari a €/mq _____;
- il costo di costruzione di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., dovuto per impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, calcolato in base all'aliquota massima del 10% ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, è di € _____ da versare in un'unica soluzione al momento del ritiro del permesso di costruire; [punto da inserire per le sole attività interessate]
- appare necessario disciplinare i rapporti con la ditta _____ rappresentata dal sig. _____, come sopra costituiti, in ordine alla realizzazione del programma costruttivo di che trattasi;

tutto ciò premesso:

tra le parti come sopra costituite 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, alla ditta _____, come sopra costituita, la piena proprietà dell'area di mq. _____, costituente il lotto n. _____ identificato nel progetto di ristrutturazione urbanistica approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, ricadente nel vigente Piano degli Insediamenti Produttivi, di cui alla planimetria allegata sotto la lettera ____, riportato in catasto al fg. _____ p.lle _____, giusto tipo di frazionamento redatto dall'Ing./geom. _____, approvato dall'Agenzia del Territorio di Bari in data _____. La predetta area confina a nord con _____, a sud con _____, ad est con _____ e a ovest con _____.

Il Comune di Molfetta, in applicazione delle previsioni del progetto di ristrutturazione urbanistica, cede, altresì, la volumetria di mc _____ espressa dalle aree fondiarie del lotto 109 che il Comune trattiene in proprietà per la realizzazione della nuova rampa di accesso alla S.S. 16 in direzione sud e dei parcheggi interclusi fra la detta rampa, la S.S. 16 e l'attuale asse viario di accesso alla Zona Artigianale e all'A.S.I., di cui alla planimetria allegata sotto la lettera ____, riportata in catasto al fg. _____ p.lle _____, giusto tipo di frazionamento redatto dall'Ing./geom. _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Bari in data _____; dette aree, ai fini del calcolo dell'indice di copertura, saranno comunque contabilizzate come aree fondiarie facenti parte del lotto 109. *[comma da inserire per il solo lotto n. 109]*

Il Comune di Molfetta, in applicazione delle previsioni del progetto di ristrutturazione urbanistica, cede, altresì, la volumetria di mc _____ espressa dalla parte di area, corrispondente al lotto assegnato, che il Comune trattiene in proprietà per future urbanizzazioni (ipotesi di complanare a sud della S.S. 16 in aree a pericolosità idraulica) di cui alla planimetria allegata sotto la lettera ____, riportata in catasto, nel suo complesso, al fg. _____, p.lle _____, giusto tipo di frazionamento redatto dall'Ing./geom. _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Bari in data _____; detta area, ai fini del calcolo dell'indice di copertura, saranno comunque contabilizzate come aree fondiarie facenti parte del prospiciente lotto; *[punto da inserire per i soli lotti nn. 115-116-117-118]*

Le predette aree sono pervenute al Comune mediante i seguenti atti:

- decreto d'esproprio n. _____ del _____, trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Conservatoria dei RR. II.) al n. _____ di formalità e n. _____ del Registro d'Ordine e registrato in _____ al

n. _____ , in data _____;

-

*[in alternativa: con atto di cessione bonaria a rogito del notaio _____
da _____, rep./raccolta _____ / _____ del _____]*

Quanto sopra descritto viene dedotto in contratto a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, adiacenze, pertinenze, accessioni, servitù inerenti attive e passive, giusta i titoli di provenienza e lo stato di fatto.

Garantisce il Comune di Molfetta:

- la piena ed esclusiva proprietà e la libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli e pesi in genere, fatte salve le condizioni di vincolo temporaneo riportate nella tavola 03a del progetto di ristrutturazione urbanistica e puntualmente esplicitate nella relazione dello stesso progetto che la ditta assegnataria dichiara di conoscere esonerando il notaio rogante dalla relativa allegazione; *[ultima parte del punto da inserire per i soli lotti oggetto di vincolo temporaneo]*
- che non vi sono liti pendenti aventi ad oggetto l'immobile alienato, liti i cui effetti resteranno comunque a carico del Comune;
- che non esistono diritti di prelazione legale o convenzionale vantati e/o azionabili da terzi.

Presta infine ampia garanzia per l'evizione, anche parziale.

Art. 3

La ditta _____, come sopra costituita, 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 in conformità alle N.T.A. vigenti per le aree ricadenti nel progetto di ristrutturazione urbanistica, nonché dalla Determinazione Dirigenziale di assegnazione citata.

In base a tali prescrizioni, sull'area in questione è possibile realizzare costruzioni destinate agli usi previsti dall'art. 3 delle N.T.A. suddette, per un totale di mq. _____ di superficie coperta e di mc. _____ di volume.

Le costruzioni a realizzarsi devono rispettare le prescrizioni delle N.T.A. adottate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 11 febbraio 2008; pertanto, le definizioni degli indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare sono quelli riportati nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigenti alla data della predetta Deliberazione di Consiglio Comunale;

Art. 4

Sulla costruzione in corso si eserciterà la vigilanza del Dirigente o Responsabile del SUAP 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. 5

Per le opere con struttura in conglomerato cementizio armato/metallica, la ditta _____ s'impegna al rispetto di tutti gli adempimenti previsti dalle norme vigenti, in particolare per quanto attiene i limiti di competenza professionale.

Art. 6

Alla presente convenzione si allega sotto la lettera _____ la dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, con la quale il progettista e il concessionario certificano il rispetto delle N.T.A. vigenti nel progetto di ristrutturazione urbanistica, delle N.T.A. del P.R.G.C. e del R.E.C., per le parti non incompatibili con le predette N.T.A. vigenti nel progetto di ristrutturazione urbanistica, e delle disposizioni di norme e leggi igienico-sanitarie e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di quelle relative alle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici. *[per i lotti di ampliamento questo punto va inserito solo in caso di effettiva presentazione di un progetto di ampliamento; non va inserito per i lotti 111, 115, 116, 117 e 118 ricadenti totalmente o in buona parte in aree a diversa pericolosità idraulica]*

Art. 7

La non conformità delle costruzioni a quanto indicato nel progetto approvato sarà perseguita ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.

Art. 8

I lavori dovranno avere inizio entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro i successivi due anni, salvo proroghe ai sensi dell'art. 1.2.4 del R.E.C. attualmente vigente.

I lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione.

Art. 9

Il corrispettivo di cessione, determinato secondo i criteri richiamati nelle premesse della presente convenzione, è stabilito in complessivi € _____ (_____) a titolo di rimborso dei costi già sostenuti dal Comune per l'acquisizione dei suoli, per spese generali, per la costruzione e manutenzione sino alla data della presente convenzione delle opere di urbanizzazione primaria, per le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature tecnologiche

Si dà atto che la ditta cessionaria ha versato il 50% *[in alternativa il 100%]* del detto

importo, pari a € _____ (_____) giusta ricevuta allegata sotto la lettera _____ e il Comune di Molfetta come rappresentato, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla ditta cessionaria corrispondente quietanza con immissione nel possesso dalla data odierna e con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

La ditta cessionaria potrà versare l'importo di € _____ (_____), pari al residuo 50%, in tre rate costanti semestrali anticipate, senza interessi. A garanzia del suddetto pagamento la citata ditta presenta polizza assicurativa o fideiussione bancaria n. _____ in data _____ rilasciata da _____ dell'importo di € _____, di cui € _____ a garanzia del pagamento delle restanti tre rate e di € _____ pari al 40% dell'importo rateizzato per garantire anche la corresponsione delle eventuali sanzioni amministrative ex art.42 del D.P.R. n.380/2001.

Il costo di costruzione di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., dovuto per impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, calcolato in base all'aliquota massima del 10% ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale. n. ____ del _____, è di € _____ da versare in un'unica soluzione al momento del ritiro del permesso di costruire. *[comma da inserire per le sole attività interessate]*

Art. 10

La Ditta assegnataria come in premessa costituita e rappresentata dichiara di essere ancora oggi in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, ove previsti, per l'assegnazione dell'area all'interno del P.I.P.

Art. 11

La Ditta assegnataria si obbliga alla realizzazione di tutti gli allacciamenti ed i raccordi agli impianti a rete eventualmente necessari ed alla loro manutenzione.

Art. 12

La Ditta assegnataria si impegna, secondo le norme vigenti, ad installare dispositivi tecnici idonei al fine di prevenire l'inquinamento dell'aria e dell'acqua, di qualsiasi natura, sia all'interno che all'esterno degli edifici realizzati e consentirà il prelievo periodico di campioni degli scarichi da analizzare presso il laboratorio gestito da Enti Pubblici.

La verifica della conformità alle norme e del corretto funzionamento di tali dispositivi sono soggetti alla vigilanza oltre che degli Enti preposti anche da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso i suoi organi.

La Ditta si impegna, altresì, a consentire al personale incaricato a qualunque titolo

dall'Amministrazione comunale, di effettuare tutte quelle operazioni di monitoraggio e manutenzione alle reti di servizi eventualmente ricadenti all'interno dei lotti oggetto della presente convenzione.

Art. 13

Qualora la ditta assegnataria, dovesse cessare la propria attività prima della scadenza del permesso di costruire, l'immobile dovrà essere ceduto, secondo l'ordine cronologico, alle ditte inserite nell'elenco degli assegnatari. Qualora nessuna delle ditte predette fosse interessata o l'elenco fosse esaurito, l'immobile potrà essere ceduto ad altra ditta che ne faccia richiesta avente i requisiti per ottenere l'assegnazione, ove previsti. Il prezzo di cessione dell'immobile, comprensivo dell'eventuale costo di costruzione corrisposto al Comune in sede di ritiro del permesso di costruire, sarà determinato dal Dirigente Settore Territorio sommando al costo iniziale previsto dalla presente convenzione, aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice FOI), 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 competente. La spesa legata al compenso dovuto al Tecnico incaricato, sarà a totale carico della ditta cedente. 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 iscrivere ipoteca e privilegio sui menzionati immobili a garanzia dei mutui che eventualmente potesse concedere.

Art. 14

La presente convenzione s'intende sottoposta alle condizioni risolutive espresse previste dall'art.24 delle N.T.A. del P.I.P. e alle ulteriori condizioni risolutive espresse di seguito riportate:

- 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; *[per i lotti di ampliamento questo punto va inserito solo in caso di effettiva presentazione di un progetto di ampliamento; non va inserito per i lotti 111, 115, 116, 117 e 118 ricadenti totalmente o in buona parte in aree a diversa pericolosità idraulica]*
- 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 salvo proroghe ai sensi dell'art. 1.2.4 del R.E.C. vigente;

4) alla condizione risolutiva che non venga osservato quanto prescritto dai precedenti articoli 9) e 10).

5) fatto salvo il contenuto dell'art. 13 della presente convenzione, alla condizione risolutiva che il manufatto realizzato venga ceduto a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, prima della maturazione del quinquennio successivo alla data di avvio dell'attività produttiva;

6) alla condizione risolutiva che il manufatto realizzato venga utilizzato per attività diversa da quella prevista nel presente atto pubblico ovvero per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire;

7) per il rifiuto immotivato di partecipare alle quote di spesa per la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi comuni nell'area P.I.P., ove previsti;

8) per il rifiuto immotivato di partecipare alla formazione di un consorzio fra tutte le ditte assegnatarie dei lotti se deliberato dall'Amministrazione Comunale.

Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui ai punti 2) e 3) del presente articolo, potrà essere 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), 4), 5), 6), 7) e 8) risulti avverata, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto con efficacia ex tunc.

Sono esclusi dall'applicazione dei termini relativi alla presentazione del progetto e al ritiro del permesso di costruire previsti dall'articolo 24 delle N.T.A. vigenti per il progetto di ristrutturazione urbanistica i lotti classificati come d'ampliamento di lotti esistenti nella tavola 03a del progetto di ristrutturazione urbanistica e i lotti 111, 115, 116, 117 e 118 ricadenti totalmente o in buona parte in aree a diversa pericolosità idraulica. Pertanto, la violazione dei detti termini non costituisce, per tali lotti, motivo per risolvere la presente convenzione. *[comma da inserire solo per i lotti interessati]*

La ditta come in premessa costituita e rappresentata, 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 _____, si intenderà acquisita al patrimonio del Comune senza obbligo di pagamento alcuno.

Non saranno, inoltre, restituite le somme già versate dalla ditta per l'acquisizione dell'area ed oneri accessori, meglio specificati al precedente art. 9.

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. 15

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 della ditta _____, 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), il cessionario sarà tenuto al risarcimento dei danni nei confronti del Comune di Molfetta.

Art. 16

L'assegnatario è obbligato a partecipare in quota proporzionale alla superficie del lotto, alle spese per la gestione e la manutenzione nell'area PIP delle opere di urbanizzazione, dei servizi comuni, delle aree a verde pubbliche attrezzate e del verde di arredo posto all'interno delle rotatorie stradali (rondò) o in altra sede ove determinate e richieste dal Comune.

Il Comune partecipa per la quota relativa alle aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria se non attribuite ai privati.

Ove l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, il concessionario si obbliga a partecipare alla formazione di un Consorzio di gestione e manutenzione dell'area PIP per le opere di cui al comma 1 precedente, fra tutte le ditte assegnatarie dei lotti. A questo Consorzio potranno essere affidate tutte le operazioni di gestione e manutenzione su descritte compresa la manutenzione delle aree a verde privato di arredo compreso nella fascia di m.5 esterno alle recinzioni dei lotti.

Ai sensi dell'art.20, 4° comma delle N.T.A. del P.I.P., se la Ditta _____ realizzerà un impianto completo di raccolta, trattamento e riutilizzo almeno ad uso irriguo delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio del lotto con il riutilizzo dell'acqua anche per uso sanitario, ad essa sarà concesso uno sconto del 10% (che graverà sul Comune) sulle spese di gestione e manutenzione delle aree di Piano di cui al 1° comma di questo articolo. Per usufruire di tale agevolazione nel Certificato di Agibilità si dovrà fare espressa menzione del perfetto funzionamento dell'impianto.

Art. 17

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito richiamo alle vigenti norme nazionali e regionali di settore.

Le modifiche e integrazioni alla presente convenzione che si rendessero necessarie per nuove disposizioni normative o di legge comporteranno l'adeguamento della presente convenzione.

Art. 18

Ai sensi dell'articolo 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per il terreno in oggetto si allega sotto la lettera ____ il prescritto certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta in data _____.

In merito, il Comune dichiara che, con riferimento al terreno in oggetto ed al contenuto del certificato allegato, non sono a tutt'oggi intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Il Comune dichiara, altresì, che non sono, ad oggi, intervenuti i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 30 ed al comma 2 dell'art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 19

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

Per tutti gli atti connessi all'attuazione della presente convenzione, la ditta assegnataria _____ elegge domicilio a _____ in via _____ n. _____ e, nel caso di mancata comunicazione di avvenuto trasferimento, presso la Segreteria Comunale di Molfetta.

Art. 20

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati e dagli atti qui richiamati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

La ditta come in premessa rappresentata dichiara, con la sottoscrizione del presente atto, di essere a conoscenza del progetto, compreso la relativa relazione tecnica, e delle norme tecniche d'attuazione inerenti il progetto di ristrutturazione urbanistica dell'“*P.I.P. esistente*”, approvato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, cui si rimanda per quanto ivi non previsto.