



COMUNE DI GRAVINA IN PUGLIA

AREA TECNICA I - SVILUPPO E GOVERNO DEL TERRITORIO E AA.PP.
SERVIZIO URBANISTICA

- ☐ NOTIFICA
☐ A.R.
☒ P.E.C.

Avv. **Roberto Amoroso**
Via Crispi, 6
70123 – Bari
avvocato.amoroso@pec.giuffre.it

In riferimento alla nota del 27.03.2023 – Prot. n.15631 si trasmettono copie della Delibera del Commissario Prefettizio n.51-2011 e Deliberazione Commissariale G.C. n. 2-2022 che stabiliscono i modi ed i costi per la cessione delle aree in zona P.I.P.

Per la valutazione dei fabbricati si dovrà redigere perizia giurata a firma di tecnico abilitato.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Vito Antonio Lorè





CITTA' DI GRAVINA IN PUGLIA
PROVINCIA DI BARI

COPIA

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO
PREFETTIZIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO: Schema generale di convenzione per la cessione delle aree in zona P.I.P. -
Modificazioni -

L'anno **duemilaundici**, il giorno **ventuno** del mese di **dicembre**, nel Palazzo Comunale, il Commissario Prefettizio Trotta Ciro, coi i poteri di cui al Decreto Prefettizio n. 40143/13.2/EE.LL. del 12/10/2011, assistito dal Segretario Generale Casalino Carlo, ha adottato la seguente deliberazione:

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che, con deliberazione del Commissario Straordinario 24 dicembre 1983 n. 626, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato, in via definitiva il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Piano degli insediamenti Produttivi" - PIP - ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

VISTO il vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi in zona P.I.P., approvato con deliberazione del C.C. n. 16 del 21-22/05/1998, modificato con deliberazione del C.C. n. 33 del 19/06/1998;

VISTE:

- ❖ la deliberazione della Giunta Comunale 20 settembre 2001, n. 347, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato lo Schema generale della convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli assegnatari per la cessione delle aree in diritto di proprietà o di superficie dei lotti ricadenti nel PIP;
- ❖ la deliberazione commissariale, con i poteri del C.C., 20 maggio 2004, n. 57, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato modificato lo schema generale di convenzione per la cessione del diritto di proprietà (ovvero del diritto di superficie) di lotti di suolo compresi nel piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi da stipularsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- ❖ la deliberazione della Giunta Comunale 19 giugno 2007, n. 97, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato offerto al Responsabile del Servizio interessato l'indirizzo di:
 - procedere alla revoca dei lotti, ricadenti nel piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, nei confronti degli assegnatari inadempienti agli obblighi contenuti nella convenzione stipulata con il Comune di Gravina in Puglia;
 - procedere all'assegnazione di un termine moratorio, pari a giorni sessanta, decorrenti dalla data di comunicazione agli interessati dell'adozione della deliberazione medesima, al fine di dare la possibilità a quanti ne facessero richiesta, previa verifica dell'esistenza dei presupposti richiesti, di conferire e/o trasferire i lotti assegnati ad altra impresa;
- ❖ la deliberazione n.72 del 29.04.2010, esecutiva ai sensi di legge, con cui la Giunta Comunale ha confermato l'indirizzo di procedere nella assegnazione di un rinnovo del termine moratorio di mesi sei, decorrenti dalla data di comunicazione agli interessati dell'adozione della deliberazione medesima, al fine di dare la possibilità a quanti ne facessero richiesta, previa verifica dell'esistenza dei presupposti richiesti, di conferire e/o trasferire i lotti assegnati ad altra impresa a modifica di quanto stabilito con deliberazione della Giunta comunale n. 19 giugno 2007, n. 97;
- ❖ la deliberazione n. 27 del 30.06.2011, esecutiva ai sensi di legge, con cui il Consiglio Comunale ha approvato il "documento per il rilancio degli obiettivi di ripresa economica e di sviluppo del territorio di Gravina in Puglia", presentato dalle OO.SS. e dalle Associazioni di categoria ASSO.TIM, CONFCOMMERCIO, UPSA-Confartigianato e Confesercenti di Gravina in Puglia;

RITENUTO che:

- l'attuale congiuntura socio-economica, sulla scorta di quanto evidenziato nel precitato documento, debba impegnare l'Amministrazione comunale ad adottare ogni iniziativa tale da contribuire a rimettere in moto il locale sistema economico-produttivo, offrendo ai soggetti interessati la possibilità di un regolamento dell'assetto degli interessi imprenditoriali che sia maggiormente rispondente alle odierne esigenze del mercato;
- in tale ottica, deve valutarsi con favore una modifica dello Schema generale della convenzione che

disciplina i rapporti tra il comune e gli assegnatari per la cessione delle aree in diritto di proprietà o di superficie dei lotti ricadenti nel PIP, segnatamente del decimo articolo, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20 settembre 2001, n. 347 e già emendato con deliberazione commissariale 20 maggio 2004, n. 57, al fine di consentire a quanti ne facciano domanda, previa verifica dell'esistenza dei presupposti richiesti, di:

- conferire e/o trasferire i lotti assegnati ad altro imprenditore, introducendosi in tal modo una disciplina con carattere di definitività a superamento della logica "emergenziale" che ha suggerito in passato il ricorso al meccanismo della "moratoria";
- consentire all'assegnatario il frazionamento del fabbricato costruito, restando in comune pro-indiviso l'area di pertinenza, con salvaguardia degli indici e parametri di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.I.P., nonché la successiva alienazione di ogni singolo sub-immobile così ottenuto;
- sopprimere il diritto di prelazione in capo al Comune, in quanto norma di "favore" non fondata su previsione legislativa né compatibile con le funzioni istituzionali dell'Ente comunale;

PRESO ATTO che:

- il decimo articolo in esame attribuisce alla Giunta comunale la competenza all'adozione degli atti autorizzatori dei conferimenti e trasferimenti ivi previsti;
- la disposizione medesima debba essere modificata anche per questa parte, riferendosi essa, invero, all'esplicazione di attività tipicamente gestionale, affidata alla competenza dell'organo dirigenziale, giusta previsione di cui all'art. 107 del T.U.E.L.;

VERIFICATO che:

- fermi ed immutati gli altri capoversi, i **commi 3, 4 e 5 del decimo articolo** dello Schema generale della convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli assegnatari per la cessione delle aree in diritto di proprietà o di superficie dei lotti ricadenti nel PIP, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20 settembre 2001, n. 347 e già emendato con deliberazione commissariale 20 maggio 2004, n. 57, debbano essere riscritti nel modo che segue (in grassetto le modifiche):
- **comma 3:** "È **consentita** la cessione a terzi del diritto di proprietà (o di superficie) delle aree ancora da edificare e la costituzione su di esse di diritti di godimento. È consentito, **altresì**, il conferimento del diritto di proprietà (o di superficie) a una società, costituita o costituenda, previa verifica da parte del Comune in capo alla società dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, del Regolamento, e previa valutazione del piano d'impresa (ad esempio, programma d'investimento, numero degli occupati)";
- **comma 4:** "Per le aree **non ancora edificate**, edificate o parzialmente edificate, qualora per qualsiasi evenienza l'impresa assegnataria non possa **avviare o** proseguire l'iniziativa e intenda trasferire il diritto di proprietà o di superficie, unitamente alla proprietà di quanto già costruito, ad altra impresa che intenda **avviare**, proseguire e completare la stessa iniziativa, oppure realizzare altro possibile insediamento produttivo, dovrà comunicare ciò al Comune a mezzo raccomandata A.R. o PEC, unitamente al prezzo per il trasferimento che non potrà eccedere, per le aree, quello stabilito dal Comune all'atto della cessione o concessione, rivalutato secondo gli indici ISTAT e per i fabbricati, invece, quello risultante da apposita perizia giurata che dovrà essere allegata alla comunicazione. ~~In tal caso il Comune entro 60 giorni dal ricevimento della raccomandata potrà esercitare il diritto di prelazione su quanto oggetto del trasferimento, previa valutazione per l'Ente della sua convenienza, o autorizzare il trasferimento~~";
- **comma 5:** "I conferimenti ed i trasferimenti di cui ai commi precedenti sono autorizzati dal **Dirigente responsabile del Servizio competente**, comunque previa verifica, in capo al subentrante, della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, del Regolamento, e previa valutazione del piano d'impresa (ad esempio, programma d'investimento, numero degli occupati), **nel termine previsto dal Regolamento dei procedimenti amministrativi**";
 - al comma 5 debba seguire il seguente capoverso:
- "È **consentito esclusivamente all'assegnatario il frazionamento del fabbricato costruito,**

restando l'area di pertinenza in comune pro-indiviso degli immobili che ne scaturiscono. Il frazionamento deve lasciare inalterati gli indici parametrici di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.I.P., come già espressi globalmente dal lotto. È consentita l'alienazione a terzi di ogni singolo sub-immobile così ottenuto, secondo le modalità e le procedure di cui al precedente comma 4. Eventuali incrementi dei predetti indici parametrici, di cui il lotto originario possa fruire nel rispetto dei limiti massimi contemplati dall'art. 5 delle N.T.A. del P.I.P., saranno consentiti esclusivamente in forza di soluzione progettuale concordata e condivisa da tutti i proprietari dei sub-immobili originati.”;

RITENUTA la propria competenza, nell'esercizio dei poteri del C.C., trattandosi di modifiche da apportare ad uno Schema generale approvato dal Consiglio Comunale;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 21.12.2011 dal Dirigente responsabile della Direzione Servizi Tecnici ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000;

DATO ATTO che la presente proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, ragion per cui non è richiesto il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000;

con i poteri del Consiglio Comunale

DELIBERA

1) **DI MODIFICARE**, per tutte le motivazioni innanzi espresse, i **commi 3, 4 e 5 del decimo articolo** dello Schema generale della convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli assegnatari per la cessione delle aree in diritto di proprietà o di superficie dei lotti ricadenti nel PIP, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20 settembre 2001, n. 347 e già emendato con deliberazione commissariale 20 maggio 2004, n. 57, nel modo che segue (in grassetto le modifiche):

- **comma 3**: “È **consentita** la cessione a terzi del diritto di proprietà (o di superficie) delle aree ancora da edificare e la costituzione su di esse di diritti di godimento. È consentito, **altresì**, il conferimento del diritto di proprietà (o di superficie) a una società, costituita o costituenda, previa verifica da parte del Comune in capo alla società dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, del Regolamento, e previa valutazione del piano d'impresa (ad esempio, programma d'investimento, numero degli occupati)”;

- **comma 4**: “Per le aree **non ancora edificate**, edificate o parzialmente edificate, qualora per qualsiasi evenienza l'impresa assegnataria non possa **avviare o** proseguire l'iniziativa e intenda trasferire il diritto di proprietà o di superficie, unitamente alla proprietà di quanto già costruito, ad altra impresa che intenda **avviare**, proseguire e completare la stessa iniziativa, oppure realizzare altro possibile insediamento produttivo, dovrà comunicare ciò al Comune a mezzo raccomandata A.R. o PEC, unitamente al prezzo per il trasferimento che non potrà eccedere, per le aree, quello stabilito dal Comune all'atto della cessione o concessione, rivalutato secondo gli indici ISTAT e per i fabbricati, invece, quello risultante da apposita perizia giurata che dovrà essere allegata alla comunicazione”;

- **comma 5**: “I conferimenti ed i trasferimenti di cui ai commi precedenti sono autorizzati **dal Dirigente responsabile del Servizio competente**, comunque previa verifica, in capo al subentrante, della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, del Regolamento, e previa valutazione del piano d'impresa (ad esempio, programma d'investimento, numero degli occupati), **nel termine previsto dal Regolamento dei procedimenti amministrativi**”;

2) **DI AGGIUNGERE** al predetto comma 5 del decimo articolo il seguente capoverso:

- “È consentito esclusivamente all’assegnatario il frazionamento del fabbricato costruito, restando l’area di pertinenza in comune pro-indiviso degli immobili che ne scaturiscono. Il frazionamento deve lasciare inalterati gli indici parametrici di cui all’art. 5 delle N.T.A. del P.I.P., come già espressi globalmente dal lotto. È consentita l’alienazione a terzi di ogni singolo sub-immobile così ottenuto, secondo le modalità e le procedure di cui al precedente comma 4. Eventuali incrementi dei predetti indici parametrici, di cui il lotto originario possa fruire nel rispetto dei limiti massimi contemplati dall’art. 5 delle N.T.A. del P.I.P., saranno consentiti esclusivamente in forza di soluzione progettuale concordata e condivisa da tutti i proprietari dei sub-immobili originati.”;

3) **DI APPROVARE** conseguentemente il nuovo Schema generale della convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli assegnatari per la cessione delle aree in diritto di proprietà o di superficie dei lotti ricadenti nel PIP, che, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera “A”, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Indi

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

DICHIARA il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Repertorio n.

Raccolta n.

Schema di Convenzione

per la cessione del diritto di proprietà (o per la concessione del diritto di superficie) di lotto di suolo compreso nel Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi stipulata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971 numero 865 e successive modifiche ed integrazioni.

CODICE NEGOZIO:

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno.....il giorno.....del mese di.....
Avanti a me..... Notaio in.....iscritto presso il Collegio Notarile del
Distretto di Bari (con o senza l'assistenza dei testimoni)

sono presenti

1) il signor..... il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Gravina in Puglia, con sede in Via.....(Codice Fiscale.....), in appresso, ove brevità lo richieda, anche solo "Comune" o "parte assegnante", in esecuzione della delibera di n.....in data.....esecutiva ai sensi di legge che in copia, certificata conforme all'originale dal Segretario Generale di detto Comune in data..... al presente atto si allega con la lettera "A" (o trovasi allegata ad altro precedente atto in data..... repertorio numero.....)

2) (dati anagrafici dell'assegnatario) (Codice Fiscale) (Partita IVA.....), in appresso, ove brevità lo richieda, anche solo "Impresa" o "parte assegnataria". (da integrare e completare a cura del notaio).
Gli stessi.....mi richiedono di redigere il presente atto con il quale:

PREMESSO

- che con delibera del Commissario Straordinario numero 378 del giorno 11 novembre 1983 della quale ha preso atto la Sezione Provinciale di Controllo nella seduta del 16 marzo 1984, protocollo numero 75335, il Comune di Gravina in Puglia ha adottato, ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 numero 865, il Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi costituito dagli elaborati tecnici di cui alla delibera stessa;
- che con delibera del Commissario Straordinario numero 626 del 24 dicembre 1983 per la quale ha preso atto la Sezione Provinciale di Controllo nella seduta del 16 marzo 1984, protocollo numero 20652/4717/3570, il predetto Comune ha definitivamente approvato, ai sensi dell'articolo 21 della legge Regionale numero 56/1980, il Piano particolareggiato per Insediamenti Produttivi adottato con la delibera di cui innanzi e costituito dagli elaborati ivi descritti;
- che con Decreto del Sindaco numero 18089 del 24 agosto 1988, registrato a Gioia del Colle il 5

maggio 1989 al numero 1067, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 6 ottobre 1988 ai numeri d'ordine e formalità: 32267/24638; 32268/24639; 32269/24640; 32270/24641; 32271/24642; 32272/24643; 32273/24644; 32274/24645; 32275/24646; 32276/24647; 32277/24648; 32278/24649; 32279/24650; 32280/24651; 32281/24652; 32282/24653; 32283/24654; 32284/24655; 32285/24656; 32286/24657; 32287/24658; 32288/24659; 32289/24660; 32290/24661; 32291/24662; 32292/24663; 32293/24664; che con decreto del Sindaco numero 25237 del 12 dicembre 1988, registrato a Gioia del Colle il 5 maggio 1989 al numero 1068, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari in data 28 gennaio 1989 ai numeri d'ordine e formalità: 3609/3066; 3610/3067; 3611/3068; 3768/3210; 3769/3211; 3770/3212; 3771/3213; che con decreto del Sindaco numero 213 del 7 dicembre 1990, registrato a Gioia del Colle il 14 dicembre 1990 al numero 3725, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari in data 30 gennaio 1991 ai numeri d'ordine e formalità: 5921/4980; 5922/4981; e che con decreto del Sindaco numero 21 del 15 gennaio 1991, registrato a Gioia del Colle il 30 gennaio 1991 ai numeri d'ordine e formalità: 5920/4979; 5923/4982 è stata definita la procedura di espropriazione degli immobili compresi nell'ambito del Piano per gli Insediamenti Produttivi di cui innanzi;

- che, l'impresa predetta ha fatto formale richiesta per l'assegnazione di lotti compresi nel perimetro di piano;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n..... del.... il Comune di Gravina in Puglia ha provveduto all'assegnazione alla predetta impresa dei lotti n..... comparto.... compresi nel Piano per gli insediamenti produttivi;

- che, ai sensi dell'art.27, ultimo comma, della citata legge numero 865/1971, contestualmente all'atto di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie dell'area tra il Comune da una parte e l'impresa artigiana dall'altra, deve essere stipulata una convenzione con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale numero 5 del 25 febbraio 1998 è stato fissato il prezzo definitivo di cessione dei suoli dell'area P.I.P. in £.33.977;

- che tale prezzo, ai sensi dell'art.11, comma II del Regolamento P.I.P. (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale numero 16/98 e successive mod. ed integr.) è rivalutata annualmente in base all'indice ISTAT;

- che in applicazione dell'art.11, comma II, del Regolamento P.I.P. tale prezzo:

- Per l'anno 2001 è stato rideterminato in £.35883;
- Per l'anno è stato rideterminato in €.....(deliberazione di G.C. n....../....)
- (idem per ogni anno successivo)

tutto ciò premesso convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2

Il Comune di Gravina in Puglia a mezzo del costituito suo legale rappresentante..... Sindaco pro-tempore, concede all'Impresa Artigiana..... che a mezzo del costituito suo unico titolare accetta, (integrare e modificare a seconda dei casi a cura del Notaio) in diritto di proprietà (o di superficie) il suolo edificatorio sito in Gravina in Puglia compreso nel Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi di tipo artigianale costituente i lotti individuati con i numeri..... e precisamente:

a) lotto numero.....della superficie di mq.....Riportato in Catasto alla Partita..... foglio.....(descrizione dell'immobile a cura del Notaio); pervenuto nella disponibilità del

Comune di Gravina in Puglia a seguito dei Decreti di esproprio di cui meglio innanzi in premessa.

In relazione al disposto dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 la parte assegnante mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal..... in data.....e dichiara che negli strumenti urbanistici vigenti l'immobile in oggetto rientra in una zona definita..... e che non sono intervenute modificazioni dei predetti strumenti urbanistici.

Detto certificato, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 18, al presente atto si allega con la lettera.....

Articolo 3

Dichiara la parte assegnante che l'immobile in oggetto è libero da molestie ed azioni di terzi, nonché da ipoteche, servitù, privilegi, vincoli, oneri sia reali che personali e fiscali e da trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione dei giudizi pendenti dinanzi al Tribunale Regionale Amministrativo di Bari per ricorsi proposti dagli espropriati avverso gli atti di espropriazione, nonché dei vincoli derivanti dai vigenti strumenti urbanistici tra cui quello di destinarlo esclusivamente ad insediamento di Impresa Artigiana in conformità alle previsioni del Piano di cui in premessa alle condizioni tutte della presente convenzione e delle disposizioni di legge in materia.

Articolo 4

(Regime patrimoniale della famiglia della parte assegnataria a cura del Notaio)

Articolo

(solo per la concessione del diritto di superficie)

Le parti convengono:

- che la concessione avrà una durata ed una validità di anni novantanove (99) a partire dalla data di stipulazione della presente convenzione e che la stessa potrà essere rinnovata, su richiesta dell'impresa superficaria, ai patti e condizioni da stabilirsi con nuova convenzione da approvarsi dai competenti Organi Comunali;
- che alla scadenza del predetto termine di validità della presente concessione o dell'eventuale suo rinnovo il diritto di superficie si estingue ed il Comune concedente diviene proprietario della costruzione sovrastante l'immobile in oggetto senza alcun obbligo di carattere patrimoniale a suo carico, per cui non sarà versato corrispettivo alcuno per il costruito che passerà nella proprietà e disponibilità del Comune.

Articolo

Tra le parti si conviene che il corrispettivo della presente assegnazione, pari al costo di acquisizione dei suoli, comprensivo anche del costo proporzionale per l'acquisizione delle aree destinate a strada e servizi, è di euro a lettera (€in cifre) a metro quadro dei lotti assegnati e pertanto, stante la superficie di cui innanzi, è di euroa lettera (€.....in cifre) per ciascuno dei lotti in oggetto, e così in totale di lire (a seconda del numero dei lotti) che la parte assegnataria dichiara di aver già versato al Comune di Gravina in Puglia come da ricevuta numero del..... rilasciata dalla Tesoreria Comunale in data.....

Tale contenuto corrispettivo non è comprensivo degli importi dovuti a titolo di costo di costruzione del manufatto da edificare e del contributo commisurato sull'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che restano a carico della parte assegnataria secondo le attuali disposizioni di legge e saranno dalla stessa versati al momento del ritiro della concessione a

costruire.

Articolo

(solo per il caso di concessione in diritto di superficie).

Il diritto di superficie sull'area in oggetto può essere ipotecato sia in favore di Enti Pubblici o di Diritto Pubblico che in favore di Istituti di Diritto Privato (Banche, Casse di Risparmio, Casse Rurali ed Artigiane eccetera) che abbiano tra i loro fini istituzionali la concessione di mutui ipotecari a favore di Imprese aventi titolo all'assegnazione.

Articolo

Gli elementi progettuali delle costruzioni previste nell'area, oggetto della presente convenzione, sono quelli elencati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi approvate con la citata delibera Commissariale numero 378 dell' 11 novembre 1983.

Devono essere osservate le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per la salvaguardia dell'igiene su suolo abitato e la protezione dell'ambiente naturale.

Le istanze per l'ottenimento del permesso di costruire o di titolo equivalente, unitamente agli elementi progettuali, devono essere presentati al competente Servizio Comunale (o SUAP) entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

I lavori devono avere inizio entro dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo alla costruzione e comunque entro 24 mesi dalla stipula della convenzione.

L'Impresa assegnataria è obbligata a completare la costruzione degli stabilimenti entro i termini fissati dal titolo abilitativo.

Entro i successivi sei mesi dovrà essere iniziata l'attività.

La mancata osservanza dei termini di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, determinerà la revoca dell'assegnazione e conseguente risoluzione del presente atto. In tal caso il Comune tratterà il dieci per cento (10%) sull'importo versato e provvederà al rimborso della residua somma senza che nulla sia dovuto all'impresa a titolo di rimborso per le spese anticipate anche per la costruzione.

I termini di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo potranno essere prorogati dal Comune per un periodo non superiore a sei mesi, su richiesta motivata dell'impresa e sempre a causa di forza maggiore non imputabile all'impresa stessa.

I controlli sulle costruzioni dovranno essere effettuati dal competente Servizio Comunale, all'inizio della costruzione per la verifica degli allineamenti, per la indicazione delle quote e per il rispetto delle superfici occupate, nonché prima del rilascio della licenza di agibilità e/o abitabilità.

Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dal progetto approvato.

Articolo

Nel caso in cui è prevista la possibilità, giusta Norme Tecniche di Attuazione del Piano, di realizzare oltre alla struttura produttiva, un edificio per civile abitazione da destinare a residenza dell'imprenditore, da un canto è vietata la vendita di detto edificio se non unitamente alla struttura produttiva, dall'altro è vietata la costruzione dell'edificio da destinare ad abitazione prima della realizzazione del manufatto da destinare a struttura produttiva.

La violazione di tali divieti è sanzionata nel primo caso con il pagamento di una somma pari al valore venale del bene stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale, e nel secondo caso dalla decadenza della concessione di assegnazione.

Articolo

L'area ceduta è sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria.

E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito di settori omogenei previa autorizzazione Comunale.

È consentita la cessione a terzi del diritto di proprietà (o di superficie) delle aree ancora da edificare e la costituzione su di esse di diritti di godimento. È consentito, altresì, il conferimento del diritto di proprietà (o di superficie) a una società, costituita o costituenda, previa verifica da parte del Comune in capo alla società dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, del Regolamento, e previa valutazione del piano d'impresa (ad esempio, programma d'investimento, numero degli occupati).

Per le aree non ancora edificate, edificate o parzialmente edificate, qualora per qualsiasi evenienza l'impresa assegnataria non possa avviare o proseguire l'iniziativa e intenda trasferire il diritto di proprietà o di superficie, unitamente alla proprietà di quanto già costruito, ad altra impresa che intenda avviare, proseguire e completare la stessa iniziativa, oppure realizzare altro possibile insediamento produttivo, dovrà comunicare ciò al Comune a mezzo raccomandata A.R. o PEC, unitamente al prezzo per il trasferimento che non potrà eccedere, per le aree, quello stabilito dal Comune all'atto della cessione o concessione, rivalutato secondo gli indici ISTAT e per i fabbricati, invece, quello risultante da apposita perizia giurata che dovrà essere allegata alla comunicazione.

I conferimenti ed i trasferimenti di cui ai commi precedenti sono autorizzati dal Dirigente responsabile del Servizio competente, comunque previa verifica, in capo al subentrante, della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, del Regolamento, e previa valutazione del piano d'impresa (ad esempio, programma d'investimento, numero degli occupati), nel termine previsto dal Regolamento dei procedimenti amministrativi.

È consentito esclusivamente all'assegnatario il frazionamento del fabbricato costruito, restando l'area di pertinenza in comune pro-indiviso degli immobili che ne scaturiscono. Il frazionamento deve lasciare inalterati gli indici parametrici di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.I.P., come già espressi globalmente dal lotto. È consentita l'alienazione a terzi di ogni singolo sub-immobile così ottenuto, secondo le modalità e le procedure di cui al precedente comma 4. Eventuali incrementi dei predetti indici parametrici, di cui il lotto originario possa fruire nel rispetto dei limiti massimi contemplati dall'art. 5 delle N.T.A. del P.I.P., saranno consentiti esclusivamente in forza di soluzione progettuale concordata e condivisa da tutti i proprietari dei sub-immobili originati.

Decorsi 5 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile realizzato è consentita, la cessione o la locazione ad altro soggetto avente i requisiti di legge e dello speciale regolamento, dell'attività insediata, previa comunicazione da inviarsi al Comune a mezzo raccomandata A.R. o PEC.

Decorsi 30 giorni dall'invio della raccomandata o della PEC, senza che il Comune contesti la insussistenza dei requisiti richiesti in capo all'impresa subentrante, potrà procedersi alla stipula dell'atto di trasferimento.

In tutti i casi suddetti deve essere stipulata una nuova convenzione tra il Comune ed il subentrante.

Il corrispettivo per il trasferimento o conferimento del diritto di proprietà (o di superficie) non potrà eccedere, per le aree, quello stabilito dal Comune all'atto della cessione o concessione, o rivalutato secondo gli indici ISTAT; per i fabbricati, invece, non potrà eccedere quello risultante da apposita perizia giurata.

Articolo

La delibera di risoluzione della presente convenzione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati e dalla diffida ad adempiere con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale la parte assegnataria può presentare le proprie deduzioni.

Resta comunque stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o di agibilità di uso dei locali se non quando la parte assegnataria o chi per essa abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Articolo

Per effetto del trasferimento col presente atto operato la parte assegnataria entrerà nel possesso dell'area assegnata ad avvenuta registrazione e trascrizione della presente convenzione e da tale data eserciterà ogni diritto relativo.

L'immissione in possesso avverrà con apposito verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti.

Articolo

Sempre per effetto del trasferimento col presente atto operato tra le parti si conviene di costituire e/o si riconoscono costituite per destinazione del padre di famiglia, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1029 Codice Civile, a carico dell'intero comparto e di ciascun altro lotto di suolo ed a favore dei lotti, nonché a carico dei lotti in oggetto ed a favore dell'intero comparto e di ciascun altro lotto di suolo, tutte le servitu' necessarie per la realizzazione del programma di insediamento produttivo ed in specie quelle di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi con qualsiasi mezzo, anche meccanico, sulle strisce di terreno destinate a strade di piano e di viabilità interna della maglia dai vigenti strumenti urbanistici.

Articolo ...

Si trascrive in Bari.

Le parti dichiarano di esonerare il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere d'ufficio eventuale ipoteca legale.

Articolo ...

Tutte le spese, imposte e tasse relative e concernenti la presente convenzione, ivi comprese le spese di registrazione e trascrizione del presente atto, sono a totale carico della parte assegnataria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Commissario Prefettizio
f.to Trotta Ciro

Il Segretario Generale
f.to Casalino Carlo

Annotazioni della Ragioneria

*VISTO per l'assunzione dell'IMPEGNO ai sensi dell'art. 153, c. 5 e per gli effetti previsti
dall'Art. 191 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n.267*

REGISTRAZIONE DELL'IMPEGNO N.: _____
Capitolo _____ Codice _____.

IL DIRIGENTE
RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Relata di inizio pubblicazione

(Art.124 e134 del Decreto Legislativo 18/8/2000, N°267 – Art.32 della legge n.69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii)

Il sottoscritto addetto alla pubblicazione degli atti attesta che la presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio Informatico del sito istituzionale del Comune www.comune.gravina.ba.it dal giorno __/__/____ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

L'ADDETTO ALLE PUBBLICAZIONI
f.to Dipalma Angelo

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

(Il Segretario Generale: Casalino Carlo)

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica, previa conforme attestazione dell'addetto alla pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio Informatico del sito istituzionale del Comune www.comune.gravina.ba.it dal __/__/____ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva essendo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

,Li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Casalino Carlo



Comune di Gravina in Puglia

Città Metropolitana di Bari

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 05/04/2022

OGGETTO: Verifica quantità e qualità aree e fabbricati da destinare alla residenza e alle attività produttive:
prezzo di cessione aree per l'anno 2022

L'anno 2022 il giorno 5 del mese di APRILE convocato alle ore 11:30 con inizio alle ore 11:30, COMMISSARIO STRAORDINARIO Dott.ssa Rossana RIFLESSO, con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Teresa GENTILE, ha adottato la seguente deliberazione:

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/00

REGOLARITA' TECNICA

Parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'Art.49 c.1 del D.Lgs. 18/08/2000, N°267: **FAVOREVOLE**.

Gravina in Puglia, li 11/02/2022

Il Dirigente
(F.to Ing. Onofrio TRAGNI)

REGOLARITA' CONTABILE

Parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'Art.49 c.1 del D.Lgs. 18/08/2000, N°267: **FAVOREVOLE**.

Gravina in Puglia, li 28/03/2022

Il Dirigente del Settore Finanziario
(F.to Avv. Vito SPANO)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO che:

- questo Comune, ai sensi dell'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983, n° 55, convertito con modificazioni in Legge 26 aprile 1983, n° 131, è chiamato ogni anno ad effettuare, prima della approvazione del Bilancio di previsione, la verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi n° 167/62, n° 865/71 e n° 457/78, aree da poter essere cedute in proprietà o in diritto di superficie;
- con la stessa deliberazione il Comune stabilisce il prezzo di cessione per ciascun tipo di aree o fabbricato da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle citate leggi;
- con deliberazione del Commissario Straordinario n° 626 del 24 dicembre 1983, resa esecutiva dalla S.P.C. in data 16 marzo 1984 n° 20652/4717/3517, venne approvato in via definitiva il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.R) del Comune di Gravina in Puglia, ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 865/1971;
- con deliberazione di C.C. n°16 del 21-22 maggio 1998, integrata con deliberazione di C.C. n° 33 del 19 giugno 1998, entrambe esecutive ai sensi di legge, venne approvato il Regolamento per l'assegnazione delle aree del PIP;

RILEVATO CHE:

- l'art. 11 del regolamento definiva in £. 33.977 il prezzo per mq. delle aree per l'anno 1998 e stabiliva che tale prezzo venisse rivalutato annualmente secondo l'indice ISTAT;
- in esecuzione di quanto stabilito dall'art. 11 del precitato Regolamento il prezzo per mq. delle aree P.I.P., è stato rideterminato con distinti provvedimenti, così come di seguito riportato:

£./mq 33.977 per l'anno 1999 (delib. C.C. n°84/99);

£./mq 34.804 per l'anno 2000 (delib. C.C. n°18/00);

£./mq 35.883 per l'anno 2001 (delib. G.C. n° 70/01);

€/mq.18,096 per l'anno 2002 (delib. G.C. n° 13/02);

€/mq. 19,043 per l'anno 2003 (delib. G.C. n° 04/03);

€/mq. 19,96 per l'anno 2004 (delib. C.S. n° 22/04);

€/mq. 20,36 per l'anno 2005 (delib. C.S. n° 107/2005);

€/mq. 21,08 per l'anno 2006 (delib. G.C. n° 42/2006);

€/mq. 21,43 per l'anno 2007 (delib. G.C. n° 59/2007);

€/mq. 21,99 per l'anno 2008 (delib. G.C. n° 56/2008);

€/mq. 22,43 per l'anno 2009 (delib. C.S. n° 4/2009);

€/mq. 22,65 per l'anno 2010 (delib. G.C. n° 58/2010);

€/mq. 22,88 per l'anno 2011 (delib. G.C. n° 53/2011);

€/mq. 23,82 per l'anno 2012 (delib. G.C. n° 66/2012);

€/mq. 24,39 per l'anno 2013 (delib. G.C. n° 109/2013);

€/mq. 24,54 per l'anno 2014 (delib. G.C. n° 129/2014);

€/mq 24,54 per l'anno 2015 (delib. G.C. n°129/2015);

€/mq 24.56 per l'anno 2016 (delib. G.C. n° 64/2016);

€/mq 24,71 per l'anno 2017 (delib. G.C. n° 42/2017);

€/mq 25,72 per l'anno 2018 (delib. G.C. n° 47/2018);

€/mq 25,90 per l'anno 2019 (delib. G.C. n° 68/2019);

€/mq 26,03 per l'anno 2020 (delib. G.C. n° 64/2020);

€/mq 26,29 per l'anno 2021 (delib. C.C. n° 30/2021);

RITENUTO di dover rivalutare il prezzo delle aree P.I.P. per l'anno 2022, in considerazione del fatto che l'incremento percentuale ISTAT medio per il periodo 2021 è pari allo 1,9% e quindi con un fattore di 1,019;

CONSIDERATO che:

- nel Comune di Gravina in Puglia allo stato attuale non vi sono aree destinate ad edilizia economica e popolare di cui alle leggi n° 167/62, n° 865/71 e n° 457/78 da cedere a privati e/o cooperative in proprietà o diritto di superficie;
- non può procedersi, conseguentemente, per tali aree a cessioni né a determinazione dei prezzi di cessione;

VISTO l'art. 172 del D. Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica espresso dal Dirigente Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del Decreto Leg.vo n° 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente Responsabile del Servizio finanziario ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del Decreto Leg.vo n° 267/2000 e ss.mm. e ii.;

con i poteri del Consiglio Comunale

D E L I B E R A

STABILIRE, per i motivi indicati in premessa, in €/mq 26,79 il prezzo definitivo di assegnazione di area del Piano per gli Insediamenti Produttivi per l'anno 2022;

NON STABILIRE alcun prezzo per le aree ERP per tutte le ragioni indicate in premessa;

DARE ATTO che il presente provvedimento costituisce allegato al bilancio di previsione, ai sensi dell'art. 172, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii.

Letto, confermato e sottoscritto.

COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Dott.ssa Rossana RIFLESSO
(FIRMA DIGITALE)

SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Teresa GENTILE
(FIRMA DIGITALE)

Relata di inizio pubblicazione

(Art.124 e 134 del Decreto Legislativo 18/8/2000, N° 267 - Art. 32 della legge n. 69 del 18/6/2009 e ss.mm.ii)

N. rep. 587

Il sottoscritto Funzionario Incaricato attesta, su dichiarazione dell'addetto alla pubblicazione degli atti che la presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio informatico del sito istituzionale del Comune www.comune.gravina.ba.it dal giorno __07/04/2022__ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Funzionario Incaricato
f.to Dott.ssa Raffaella VIGNOLA
(FIRMA DIGITALE)

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

FUNZIONARIO INCARICATO

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Funzionario Incaricato certifica, previa attestazione dell'addetto alla pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio Informatico dal sito istituzionale del Comune www.comune.gravina.ba.it dal __07/04/2022__ per quindici giorni consecutivi;

☒ [X] diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

☐ [] è stata dichiarata immediatamente eseguibile

Gravina in Puglia, li 05/04/2022

Funzionario Incaricato
f.to Dott.ssa Raffaella VIGNOLA
(FIRMA DIGITALE)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Gravina in Puglia
