



Comune di BISCEGLIE

SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA

(Art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267)



Aggiornamento allo Studio di fattibilità

ALLEGATO 6

SCHEMA DI CONVENZIONE

Comune di Bisceglie – S.T.U. Seminario

Il Presidente della STU


Marco Peschiera

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – SOCI PRIVATI
DIRITTI ED OBBLIGHI DELLE PARTI

Repubblica Italiana

L'anno duemila.....il giorno.....del mese dinella residenza municipale, alla via....., innanzi a me.....Segretario Generale del Comune di Bisceglie, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma amministrativa, sono comparsi:

- L'Arch. Giacomo Losapio, nato a.....il....., domiciliato, per la sua carica, in via....., presso il Municipio, C.F....., quale Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di,
- Il dottor Peschechera Marco, nato a Barletta IL 16 ottobre 1976 ed ivi residente alla via Libertà n. 87, C.F. PSC MRC 76R16 A669H, nella sua qualità di legale rappresentante della Società di Trasformazione Urbana S.p.a., con sede legale in Bisceglie al Corso Garibaldi n. 20.

I predetti comparenti, cittadini italiani, della cui identità personale io Segretario rogante sono personalmente certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni come ne hanno facoltà per l'art. 48 della legge Notarile,

p r e m e s s o c h e

- ▶ In data 26 febbraio 2008, per atto del Notaio Francesca Lorusso di Bisceglie, repertorio n. 69901, raccolta 8872 è stata costituita la Società di Trasformazione Urbana;
- ▶ Che in data 19/06/2024 la STU ha presentato istanza di adeguamento del piano di trasformazione urbana originario, già autorizzato con delibera del consiglio comunale Consiglio Comunale n.117 del 27/11/2003;
- ▶ Che le modifiche apportate al progetto delle opere del comparto pubblico recepiscono le indicazioni e richieste provenienti dall'amministrazione del Comune di Bisceglie;

- ▶ Che le modifiche apportate al progetto delle opere del comparto privato sono conformi alle mutate esigenze del mercato;
- ▶ Che il piano così aggiornato è stato approvato con delibera di consiglio comunale n. ... del ../.../2024;
- ▶ L'oggetto dell'intervento di trasformazione approvato è finalizzato alla realizzazione di un centro sportivo, di un sagrato al servizio della chiesa di Santa Maria di Costantinopoli, di un asilo nido, di un'isola ecologica, di parcheggi pubblici, nonché alla realizzazione ed alla successiva commercializzazione di un centro destinato a commercio e servizi di quartiere, con relativi parcheggi, su di un'area sita in Bisceglie tra le vie M. Giuliani, Martiri di via Fani, Colangelo e Fragata;
- ▶ Ai sensi dell'art. 120, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 si rende necessario disciplinare attraverso la presente convenzione il rapporto tra gli azionisti e la Società di Trasformazione Urbana "Società per Azioni denominata Seminario", avente ad oggetto i diritti ed obblighi delle parti;

tanto premesso ed esposto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

2. OGGETTO

- ▶ La presente convenzione ha quale oggetto diritti ed obblighi tra i soci e tra loro e la Società "Seminario S.p.A., in relazione all'intervento di trasformazione urbana indicato in premessa e comunque derivanti dall'atto costitutivo e dallo statuto della Società di Trasformazione Urbana.

3. DURATA

La durata della presente convenzione è fissata a 10 anni dalla sua sottoscrizione e comunque sino alla data di scioglimento della Società "Seminario S.p.A.".

4. PARTECIPAZIONE FINANZIARIA

- Per espressa previsioni delle parti la **partecipazione** del Comune di Bisceglie nella Società di Trasformazione Urbana è limitata alla sottoscrizione del capitale sociale nella misura del 5% dello stesso, pari ad € 25.825,00.

All'atto della costituzione della Società, il socio privato ed il Comune di Bisceglie hanno versato i tre decimi del capitale sociale, così come previsto dalla vigente normativa in materia societaria.

I residuali sette decimi sono stati regolarmente versati da tutti i soci.

- L'importo necessario **per l'acquisizione degli immobili di proprietà** dei privati (sia che essa avvenga in maniera consensuale, sia a mezzo di procedura di esproprio, così come previsto dal comma 2° dell'articolo 120 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000), verrà integralmente corrisposto dal socio privato, mediante un finanziamento infruttifero alla S.T.U.
- Ogni e qualsiasi ulteriore importo necessario **per la realizzazione dell'intervento** di trasformazione urbana e la successiva gestione delle opere realizzate da parte della S.T.U. graverà:
 - per le opere relative al **comparto privato** unicamente sull'azionista privato, il quale si impegna ed obbliga a concedere e/o a far concedere alla S.T.U., dal sistema creditizio e/o mercantile, tutti gli eventuali apporti finanziari necessari ancorché a titolo oneroso;
- per le opere relative al **comparto pubblico** sull'azionista privato fino all'importo massimo di € 750.000,00 (euro settecentocinquantaomila/00) che si impegna ed obbliga a concedere e/o a far concedere alla S.T.U., dal sistema creditizio e/o mercantile, gli apporti finanziari indicati ancorché a titolo oneroso; per la parte eccedente i € 750.000,00 il comune di Bisceglie si impegna ed obbliga a concedere alla S.T.U. tutti gli eventuali apporti finanziari necessari su richiesta del CDA della S.T.U..È espressamente escluso qualsiasi aumento di capitale sociale della S.T.U.
- Non sono previsti oneri di urbanizzazione in quanto, in base alla normativa vigente, la prevista realizzazione dei parcheggi a servizio del Centro servizi

– di importo di gran lunga superiore - vanno considerati a scomputo dei già menzionati oneri di urbanizzazione;

5. ACQUISIZIONE DEGLI IMMOBILI

- La S.T.U. procederà ad acquisire gli immobili oggetto dell'intervento in maniera consensuale con l'accordo del soggetto privato interessato ovvero in mancanza di tale accordo, ricorrendo alla procedura di esproprio per pubblica utilità, così come previsto dal comma 2° dell'articolo 120 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

La eventuale procedura di esproprio potrà avvenire a cura e spese della S.T.U. anche in nome e per conto del Comune di Bisceglie.

- La S.T.U. potrà consentire l'iscrizione di garanzie reali, nessuna esclusa, sui beni oggetto della trasformazione urbana rientranti nel comparto privato, escludendo i terreni e immobili rientranti nella parte delle opere del comparto pubblico, in favore di uno o più Istituti di Credito, purché la precitata garanzia reale sia finalizzata alla erogazione di uno o più finanziamenti per la realizzazione delle opere.

6. MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

- Le opere oggetto dell'intervento di trasformazione urbana dovranno essere realizzate nel rispetto del progetto preliminare e successivi aggiornamenti approvati in data..... dal Comune di Bisceglie.
- La Società Seminario S.T.U. S.p.A. si impegna a presentare al Comune di Bisceglie, apposito progetto esecutivo, per la cui redazione si impegna a recepire integralmente le indicazioni del Comune, in attuazione di quanto previsto dallo studio di fattibilità modificato nel suo successivo aggiornamento e progetto preliminare approvato, al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni e permessi di costruire.
- I tempi di realizzazione previsti per il completamento di tutte le opere oggetto dell'intervento non dovranno essere superiori a ventiquattro mesi dalla data di approvazione da parte degli Uffici del Comune dei progetti esecutivi della realizzande opere.
- Limitatamente alle opere del comparto pubblico ubicate nel lotto 3:

- Il Comune di Bisceglie si riserva la competenza esclusiva per la realizzazione dell'asilo e di tutte le aree pertinenziali confinanti con la via Giuliani, via Veneziani, il centro sportivo e la chiesa. Per questa opera la STU è completamente esonerata dalla realizzazione, finanziamento e gestione del cantiere restando obbligata esclusivamente a cedere le aree al comune;
 - Il centro sportivo, con aree di pertinenza e bagni/spogliatoi, sarà realizzato a cura della STU così come gli altri interventi e il costo a carico della STU non potrà superare il valore massimo previsto al paragrafo 4. Il costo eccedente il valore massimo sarà coperto dal Comune di Bisceglie fornendo, su richiesta del CDA della STU Seminario, i fondi necessari entro il termine massimo di 6 mesi. Decorso questi termini, la STU potrà procedere al trasferimento al Comune di Bisceglie degli immobili e manufatti del comparto pubblico fino a quel momento realizzati, in conseguenza gli interessi di natura pubblica si intenderanno perseguiti.
- Limitatamente alle opere per a) la nuova viabilità di progetto, incluse le 2 rotatorie, tutte ricadenti su via Giuliani, via Veneziani e via Colangelo, e per b) i parcheggi pubblici di quartiere, saranno realizzate a cura e carico della STU Seminario e i relativi costi non rientrano nel computo del valore massimo a carico della STU.

7. MODALITA' DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

- Per espressa previsione delle parti gli immobili realizzati, aventi carattere di natura pubblicistica, quali il centro sportivo polivalente, i parcheggi pubblici, l'area per la scuola asilo, i parcheggi pubblici di quartiere, il sagrato della Chiesa, saranno ceduti dalla S.T.U. esclusivamente al Comune di Bisceglie.
- Il Comune di Bisceglie per consentire la realizzazione del progetto approvato si impegna ad autorizzare la riduzione del parcheggio pubblico esistente nel lotto 2 per mq 358,00 con il relativo immobile destinato a bagni pubblici, oltre alla cessione gratuita di tutti i terreni di sua proprietà presenti nei lotti 1, 2 e 3, in cambio dei terreni e immobili di seguito indicati.
- Si precisa che le aree che saranno cedute al comune sono le seguenti:

- Centro sportivo polivalente con tensostruttura di 1.000 mq con annessi bagni/spogliatoi di 100 mq insistenti su un'area complessiva di 2.110 mq;
 - Area per realizzare l'edificio scolastico di 2.736,00 mq;
 - area da destinare a sagrato della Chiesa e adiacente parcheggio pubblico mq 2.153;
 - area a verde e parcheggio nel lotto 1 adiacente la scuola per 1.100mq.
- tutte le superfici sono individuate nel progetto preliminare approvato;
- la riduzione della superficie del parcheggio esistente di mq 358,00 è compensata da una maggiore superficie di parcheggio pubblico di quartiere pari a mq 935,00 rispetto agli standard previsti.
- Per espressa previsione delle parti, le azioni della S.T.U. S.p.A. di proprietà del Comune di Bisceglie, una volta perseguiti gli interessi di natura pubblica, su disposizione del Consiglio di Amministrazione verranno acquisite dalla S.T.U. S.p.A. attraverso la liquidazione in natura dei beni su indicati; nessuna differenza di prezzo è dovuta tra le parti che si ritengono soddisfatte. Contestualmente i membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale di nomina comunale decadranno dalla loro carica.
- La presente pattuizione è dettata allo scopo di assicurare il soddisfacimento dell'interesse pubblico sottostante alla costituzione della società di trasformazione urbana.
- Tutti gli altri immobili realizzati potranno essere ceduti liberamente in qualsiasi momento sul mercato ad insindacabile giudizio del Consiglio di amministrazione.

8. CONTROLLI OPERATI DAL COMUNE

Il Comune di Bisceglie si riserva di controllare l'amministrazione della Società ed il rispetto della presente convenzione con le seguenti modalità:

- Al Comune di Bisceglie è riservata la designazione di un membro su tre, del Consiglio di amministrazione della S.T.U.;
- Al Comune di Bisceglie è riservata altresì la designazione di un membro effettivo su tre, oltre un supplente, del Collegio Sindacale.

I componenti dell'Organo Amministrativo e di controllo nominati dal Comune decadono in concomitanza della cessazione dalla carica, per qualsivoglia motivo, dal Sindaco che li ha nominati.

Gli stessi potranno essere revocati dal Sindaco che li ha nominati.

Il Comune di Bisceglie si riserva di controllare, a mezzo dell'Ufficio Tecnico preposto, la corretta esecuzione dei lavori oggetto dell'intervento di trasformazione urbana nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti e del progetto preliminare, così come approvato.

Al termine, le opere saranno, altresì, oggetto di collaudo e di rilascio delle necessarie autorizzazioni.

9. CASI DI SCIOGLIMENTO

- La società di trasformazione urbana si scioglie di diritto nei casi espressamente previsti dagli articoli 2448 e 2611 del codice civile.
- L'assemblea straordinaria può deliberare lo scioglimento anticipato della società, ai sensi dell'articolo 2611, numero 4, del codice civile.
- L'avvenuta cessione a titolo definitivo di tutti gli immobili e dei relativi suoli oggetto dell'intervento di trasformazione urbana deve considerarsi quale conseguimento dell'oggetto sociale, ai sensi dell'articolo 2448, numero 2, del codice civile.

10. PENALE

In caso di parziale e/o totale inadempimento alle pattuizioni previste dalla presente convenzione è prevista in ogni caso una penale irriducibile da parte del magistrato e determinata in maniera forfettaria, a carico della parte inadempiente, pari ad € 600.000,00 (euroseicentomila), salvo l'eventuale maggior danno da determinarsi giudizialmente.

11. VERIFICHE

Le parti si impegnano a verificare lo stato di attuazione della presente convenzione, la prima volta entro tre mesi dalla data di stipula del presente atto e, successivamente, a scadenze trimestrali.

La verifica riguarderà:

- stato avanzamento lavori;
- eventuali ipotesi di puntualizzazioni e/o variazioni, queste ultime da sottoporre al preventivo esame del Comune di Bisceglie, della presente convenzione.