

COMUNE DI SANT'ARSENIO
(Provincia di Salerno)

Repertorio registro n.

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI TERRENI NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' FOSSO DEL MULINO E POZZO

L'anno, addì del mese di in Sant'Arsenio, presso la sede municipale ubicata in Piazza Domenico Pica

- il Responsabile dell'Area Tecnica Settore, il quale agisce, ai sensi dell'art. 107 del D. L.gvo 18.08.2000, n. 267, in rappresentanza del **COMUNE DI SANT'ARSENIO** – C. F. -----;
- Il sig. _____ nato a _____ il _____, via _____ che interviene in quest'atto qualità di amministratore unico, come dichiara, in nome, per conto e come rappresentante della ditta/società per conto della ditta/società " _____ " con sede legale nel Comune di _____ via _____, partita IVA _____.

PREMESSO CHE

- Il Comune di Sant'Arsenio è provvisto di un Piano d'Insediamenti Produttivi in località Fosso del Mulino, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1096 del 10.02.1988.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale di C.C. n. 65 del 24.09.1998 è stato approvato il "Regolamento per l'assegnazione dei lotti all'interno del P.I.P. del Comune di Sant'Arsenio"; strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'art. 28 della legge.
- Con Decreto Sindacale n. 2198 del 06.04.1998 è stata approvata una variante generale, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71, coerente con il P.R.G. vigente all'epoca, senza apportare incrementi volumetrici.
- 219/81 ed art. 27 della legge 865/7.
- Con delibera n. 51 del 03 giugno 2011, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 27, comma 2, L.R. n. 16 del 22 Dicembre 2004, approvato in via definitiva con Decreto del Sindaco pubblicato sul BURC della Regione Campania n. 48 del 25 Luglio 2011.
- Con delibera di G.C. n. 53 del 23.06.2016 è stata approvata la variante alle norme tecniche di attuazione del P.U.A. in località "Fosso del Mulino e Pozzo", divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURC n. 44 del 04.07.2016.
- Il sig. _____, sopra generalizzato in qualità di amministratore unico e/o rappresentante della ditta/società " _____ " con nota acquisita la protocollo generale n. ____ del _____, ha inoltrato istanza di assegnazione, mediante procedura di evidenza pubblica, del/i lotto/i n. 00, nella sua intera consistenza _____;
- Con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici n. del si è proceduto all'assegnazione del/i suddetto/i lotto/i in favore della ditta/società ".....", previa approvazione della graduatoria definitiva.
- il/i suddetto/i lotti è/sono identificato/i catastalmente come segue:
lotto: Foglio - particella n. - superficie mq.
- detta area è stata acquisita dal Comune come segue:

- con Atto di compravendita/Decreto di Esproprio/Cessione Volontaria prot. del, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Salerno in data al numero di Registro Generale ed a quello Particolare

(in alternativa)

- detta area è stata acquisita dal richiedente come segue:
- con Atto di compravendita, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Salerno in data al numero di Registro Generale ed a quello Particolare

Tanto premesso e ratificato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

Il Comune di Sant'Arzenio cede/vende alla ditta/società ".....", come sopra costituita, in persona del legale rappresentante ed in seguito indicato semplicemente come acquirente, l'area di superficie complessiva di mq., lotto/i n., ricadente nel P.U.A. di Fosso del Mulino - Pozzo, contraddistinta nel catasto terreni (Agenzia delle Entrate) al Foglio - particella n. - superficie mq. ed individuata in colore giallo nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera **A**).

ART. 3

L'assegnatario dichiara di essere a conoscenza che le aree oggetto del presente atto sono comprese nel "Piano Urbanistico Attuativo "Fosso del Mulino e Pozzo" del Comune di Sant'Arzenio, redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 e dell'art. 27, comma 2 della L.R. 22.12.2004 n. 16 ed accetta le condizioni, le clausole, i termini e le prescrizioni contenute nella presente convenzione.

ART. 4

L'assegnatario prende atto che la fase edilizia esecutiva dell'intervento dovrà avvenire in rapporto ai parametri urbanistici ed alle Norme Tecniche Attuative del P.U.A. del Comune di Sant'Arzenio riferito al/i lotto/i n. _____ ed annessi alla Tav. n. 04 del Piano.

Il/I_ lott_ verr_ ___ utilizzat_ ___ per il manufatto a realizzarsi, secondo gli indici ed i parametri stabiliti degli articoli all'art. 6 e 7 delle N.T.A. del P.U.A..

Il Permesso di Costruire per la realizzazione degli impianti e degli edifici previsti dovrà essere richiesto entro 5 (cinque) mesi dalla data della stipula della convenzione.

L'assegnatario dovrà iniziare i lavori di costruzione dello/gli immobile/li entro 1 anno dal rilascio del PdC , ed ultimare gli stessi, ottenendo il relativo certificato di agibilità, entro e non oltre tre anni dalla data di inizio.

Dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori di costruzione e dell'inizio del funzionamento dell'attività, dovrà essere data tempestiva comunicazione al Comune.

L'inosservanza dei suddetti termini comporta la risoluzione del presente atto e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.7.

L'assegnatario si obbliga alla realizzazione di tutti gli allacciamenti ed i raccordi agli impianti a rete ed alla loro manutenzione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria resesi necessarie per l'attuazione dell'intervento. Nel caso l'intervento potrà essere

realizzato con l'emissione di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28/bis del DPR 380/01.

Restano ferme le eventuali proroghe per comprovati motivi di forza maggiore previsti dalle vigenti leggi sui LL.PP. non dipendenti dalla volontà del concessionario, concesse dal Dirigente dell'Area Tecnico – Urbanistica.

ART. 5

Il Comune potrà esercitare in ogni momento la normale attività di controllo durante l'esecuzione delle opere e potrà ordinare la sospensione delle stesse, in caso di inosservanza da parte dell'assegnatario delle modalità tecniche e costruttive previste nel progetto approvato.

I funzionari a ciò incaricati avranno libero accesso nel cantiere e potranno ottenere tutte le informazioni necessarie.

ART. 6

Nei primi dieci anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità è fatto assoluto divieto all'assegnatario del lotto di cedere, vendere o comunque sostituire a se stesso nel godimento degli immobili (lott_ cedut___ in proprietà nonché la costruzione ivi realizzata) altra azienda, ente o persona, senza il consenso scritto del Comune di Sant'Arsenio, al quale dovranno essere fornite adeguate garanzie circa la continuità della destinazione degli immobili.

L'alienazione o locazione posta in essere prima della scadenza del termine di cui al primo comma è consentita solo per gravi e giustificati motivi, i quali dovranno essere valutati e accolti dall'Amministrazione Comunale.

Per il rilascio dell'autorizzazione a cedere o a locare l'assegnatario è tenuto a presentare una richiesta motivata al Sindaco, specificando:

1. le ragioni della cessazione dell'attività economica della Ditta proprietaria;
2. la capacità produttiva e occupazionale della Ditta che intende subentrare;
3. se si tratta di locazione: l'ammontare del canone annuo, che non deve essere superiore al 3% del valore dell'immobile, determinato sulla base del prezzo di acquisto e di sistemazione dell'area e del costo documentato di costruzione dell'immobile, da rivalutarsi secondo quanto previsto dalla Legge 392/78 e s.m.i.;
4. se si tratta di vendita, l'ammontare del prezzo, che non deve essere superiore al valore dell'immobile determinato sulla base del prezzo di acquisto e di sistemazione dell'area e dei costi di costruzione dell'immobile.

I soggetti subentranti dovranno comunque essere in possesso dei requisiti di cui all'art.4 del bando.

Decorso il termine dei dieci anni l'assegnatario del lotto potrà cedere, vendere o comunque sostituire a se stesso nel godimento degli immobili altra azienda, ente o persona.

Spetta comunque al Comune il diritto di prelazione all'acquisto sul prefissato importo della cessione, che dovrà essere esercitato entro tre mesi dalla comunicazione della volontà di vendere; mentre il compratore dovrà impegnarsi a comunicare al Comune con un anticipo di 90 giorni i termini della cessione ed il prezzo pattuito.

Prima della scadenza del termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione, è fatto, altresì, assoluto divieto di modificare l'oggetto dell'attività esercitata senza il consenso scritto del Comune.

Decorso tale termine potranno essere svolte nuove o diverse attività, purché rientranti fra le tipologie e le destinazioni previste nelle norme di Piano.

La stessa procedura di cessione e le modalità di determinazione del corrispettivo di cui sopra verranno seguiti per i fabbricati non dichiarati "agibili" nei tempi prefissati, come di seguito specificati, salvo proroghe per comprovati motivi di forza maggiore, non dipendenti dalla volontà della parte cessionaria, concesse dal Dirigente dell'Area Tecnico - Urbanistica. In tal

caso, oltre al diritto di prelazione, il Comune si riserva il diritto di individuare l'acquirente a seguito di specifico bando.

E' fatto in ogni caso divieto di porre in essere operazioni speculative di ogni tipo sul lotto assegnato, quali cessioni di fabbricati o parti di essi finalizzate all'insediamento di nuovi operatori non assegnatari, pena la revoca dell'assegnazione.

I suddetti vincoli non si applicano per le successioni mortis causa. In quest'ultimo caso l'erede subentra nella stessa posizione contrattuale del De Cuius previa determinazione per presa d'atto del Dirigente dell'Area Tecnica purchè in possesso dei requisiti per essere concessionario del bene.

Patti che stabiliscono prezzi di cessione superiori a quelli stabiliti dai precedenti punti sono nulli e/o inefficaci per la quota eccedente. La nullità e/o inefficacia può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

L'inosservanza delle citate prescrizioni comporta la risoluzione di diritto del presente atto e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.7.

ART. 7

Il rifiuto o il mancato rispetto da parte dell'assegnatario delle prescrizioni fissate nei precedenti articoli comporta, a carico dello stesso:

- a) la decadenza del diritto all'assegnazione, con conseguente obbligo di retrocessione dell'area e dell'eventuale costruzione al Comune o a ditta da questi individuata, tramite procedura ad evidenza pubblica, su semplice richiesta del Comune e con le procedure e le modalità di determinazione del corrispettivo descritte nell'articolo 8.

Nel caso in cui il Comune, a seguito di risoluzione della convenzione per decadenza o revoca della concessione, conceda il lotto ad altro soggetto e questi abbia ad usufruire in tutto o in parte della costruzione ultimata, al fine di evitare un indebito arricchimento l'assegnatario decaduto avrà diritto ad ottenere il rimborso dei costi sostenuti per l'acquisto dell'area e dei costi documentati per la costruzione dell'immobile, senza interessi e rivalutazioni, detratta a titolo di penalità una somma pari al 5 % dell'importo.

- b) La riconsegna del terreno al Comune avverrà dietro rimborso del prezzo calcolato in regime di espropriazione di aree.

Qualora il Comune comunichi per iscritto, entro 30 gg. dalla riconsegna, di voler far proprie le opere e gli impianti eseguiti, totalmente o parzialmente dall'assegnatario, sarà tenuto a rimborsare soltanto costi documentati per la costruzione dell'immobile, senza interessi e rivalutazioni, detratta a titolo di penalità una somma pari al 5 % dell'importo

- c) il risarcimento di ogni danno ulteriore.

ART. 8

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area da parte del Comune è convenuto in € 15,00 (quindici/00) al metro quadrato, senza applicazione dell'IVA, come determinato con deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 24.05.2016.

Tale corrispettivo di cessione, nel caso di espropriazione o cessione volontaria, potrà modificarsi, in aumento, in relazione alle procedure esperite dall'Ente in applicazione del DPR 327/2001 e s.m.i.; in tal caso l'assegnatario si impegna alla corresponsione dell'intero ammontare supportato dal Comune nella procedura di acquisizione.

Il contributo di costruzione ex art. 19 del D.P.R. 380/01, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, che l'assegnatario deve versare al Comune è fissato in € 13,00 (tredici/00) per ogni mq. di lotto produttivo.

Nel caso di costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, fissata in € 13,00 al mq di lotto produttivo, anche una quota pari al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in sede di rilascio del

Permesso di Costruire.

Il corrispettivo complessivo delle citate urbanizzazioni ammonta quindi a €. ____ (€ 13,00 x mq. ____), senza l'applicazione dell'I.V.A.

La suddetta superficie è stata esattamente commisurata tramite apposito frazionamento fatto redigere dal Comune di Sant'Arzenio, con rivalsa delle spese sull'assegnatario.

La quota spettante all'assegnatario per la cessione in proprietà dell'area è pari a €. ____ senza l'applicazione dell'I.V.A. – da versare entro la data della stipula della convenzione.

L'assegnatario si assume, altresì, gli oneri relativi ai seguenti servizi generali, comuni o particolari:

- a) allacciamento alle reti tecnologiche esistenti in prossimità del/i lotto/i;
- b) recinzione dell'area secondo le tipologie indicate dal Comune, immediatamente a ridosso del marciapiedi e del sistema di illuminazione;
- c) eventuale ricarica del terreno;
- d) sistemazione delle aree scoperte pertinenti al lotto e piantumazione a verde,
- e) finitura dei passi carrai.

La stessa si assoggetta ancora al pagamento dei servizi di interesse generale quali raccolta e smaltimento delle immondizie, l'esercizio delle fognature, ecc. secondo le vigenti tariffe.

La posizione dei passi carrai e del nucleo contatori viene stabilita dal Comune in fase di infrastrutturazione.

Le parti nel dare atto che l'assegnatario ha versato al Comune il corrispettivo della cessione del/dei lott_/i per il 20% del valore da corrispondere (ottenuto moltiplicando il prezzo unitario provvisorio per la superficie fondiaria), al momento della firma del verbale di accettazione del lotto, l'importo residuo pari a € _____ verrà versato come segue :

- a saldo in unica soluzione contestualmente alla firma del presente atto
- oppure mediante la seguente rateizzazione con maggiorazione degli interessi legali in misura di legge a scalare sulle restanti rate.

del tasso legale di interesse, come segue:

20% entro un mese: € _____ entro il _____

20% entro tre mesi: € _____ entro il _____

20% entro sei mesi: € _____ entro il _____

20% entro nove mesi: € _____ entro il _____

Gli interessi dovranno essere versati unitamente al pagamento delle rate sopra specificate.

Le suddette scadenze decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

Le parti danno ancora atto che l'assegnatario ha presentato la polizza fidejussoria n. _____ emessa da _____ in data _____, per un importo di € _____, a garanzia del totale pagamento del corrispettivo ancora dovuto oltre interessi, contenente clausola di esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto.

In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fideiussione presentata.

Il corrispettivo e le modalità per il pagamento del contributo di costruzione ex art. 19 del D.P.R. 380/01 sono fissate in sede di rilascio di Permesso di Costruire

ART. 9

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti definitivi/esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria per consentire la fruibilità del/i lotto/i assegnati, nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto

che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in €ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. Qualora l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risultasse superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento degli importi così come determinati all'art. 9.

ART. 10

La convenzione di cessione delle aree in proprietà è risolta di diritto con obbligo di retrocessione del bene al Comune, nei seguenti casi:

- a) qualora l'assegnatario non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti nella presente convenzione di cessione;
- b) qualora l'assegnatario non richieda il Permesso di Costruire entro cinque mesi dalla stipula della presente convenzione di cessione;
- c) qualora l'assegnatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal bando e dalla presente convenzione di cessione o realizzi opere in difformità alle prescrizioni contenute nel P.d.C. e non regolarizzabili;
- d) qualora l'assegnatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel bando e nella presente convenzione;
- e) qualora l'assegnatario non rispetti tutti gli impegni assunti con la presentazione della domanda di assegnazione.

Al fine di agevolare la possibilità di finanziamento da parte di istituti bancari e/o finanziari a favore dell'assegnatario, il Comune autorizza in sede di convenzione, se richiesta, la iscrizione di garanzie ipotecarie sull'area e sui manufatti, prevedendo espressamente che una eventuale vendita a seguito di pignoramento possa avvenire solo a favore di soggetti in possesso dei requisiti richiesti per essere assegnatario e previa comunicazione al Comune che avrà diritto di prelazione da esercitarsi entro tre mesi dalla comunicazione. In ogni caso dovrà prevedersi l'esonero di ogni responsabilità del Comune, escludendosi il subentro negli obblighi assunti dal concessionario.

La risoluzione della presente convenzione, in tutte le ipotesi in cui sia prevista per inadempimento dalla convenzione stessa o dalle disposizioni del Codice Civile, opera previa comunicazione di avvio del procedimento di risoluzione e contestuale intimazione ad adempiere alle pattuizioni contrattuali, entro e non oltre il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento dell'intimazione stessa. Il Comune provvederà alla comunicazione di avvio del procedimento di risoluzione e contestuale intimazione ad adempiere tramite raccomandata A/R.

ART. 11

L'Amministrazione Comunale, laddove la parte cessionaria si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del Permesso di Costruire, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area con l'immobile in oggetto. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica che tenga conto anche del mancato soddisfacimento dell'interesse pubblico alla realizzazione del fabbricato nei tempi previsti, per il conseguente

avvio delle attività produttive nel P.U.A.. Tale deliberazione costituisce titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART. 12

La presente cessione avviene con tutte le garanzie di legge, con espressa dichiarazione da parte del Comune cedente della legittima provenienza, libera disponibilità e libertà ipotecarie ed assenza di ogni altro onere sia reale sia personale o fiscale.

L'assegnatario rinuncia alla documentazione di rito.

ART. 13

Le spese di registrazione della presente convenzione resteranno a carico dell'assegnatario.

Resteranno altresì a carico dell'assegnatario, tutte le spese, imposte e tasse comunque dovute per la cessione dell'area, ivi comprese quelle relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione del successivo atto di trasferimento.

ART. 14

Alla presente convenzione viene allegato, per formarne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, rilasciato in data _____.

Per quanto non specificato nella presente convenzione i contraenti fanno riferimento al "Bando per la cessione in diritto di proprietà delle ree fondiari del PUA" con la formulazione delle graduatorie, l'assegnazione e la successiva cessione di aree per insediamenti produttivi recante gli impegni assunti dalla parte cessionaria ed alla determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria definitiva, i quali pur non essendo allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale in modo che tutte le norme in essi contenute siano opponibili a terzi.

ART. 16

Per la definizione di eventuali controversie che possano insorgere in merito all'interpretazione od all'esecuzione della presente convenzione e/o comunque connesse e conseguenti, che non possano essere composte in via amichevole, è eletto quale Foro competente quello di Lagonegro (PZ).

LA DITTA/SOCIETA'

IL RESPONSABILE UTC