

CONVENZIONE DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREA PIP REPUBBLICA ITALIANA

FORMALITA' DI APERTURA

ART. 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione

ARTI. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune di Capoterra, come sopra rappresentato, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile interessato dal Piano per gli Insediamenti Produttivi "loc. Sant'Angelo" approvato con decreto dell'Assessore Regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica n° __ del __/__/__ e varianti successive, cede e vende al Sig. _____ che nella sua qualità di titolare/rappresentante legale dell'impresa _____ con sede in _____ accetta ed acquista la piena e perfetta proprietà del lotto appresso descritto, totalmente urbanizzato, avente la superficie di mq. _____

Detto lotto è distinto in catasto:

al foglio: _____

particelle : _____ di mq. _____ R.D. Euro _____ R.A. Euro _____

Il tutto formante unico fondo confinante nell'insieme con strada P.I.P., con _____

L'area è individuata dal n° _____ nell'allegato stralcio planimetrico.

La parte cessionaria ha l'obbligo di utilizzare l'area oggetto della cessione per costruzioni aventi destinazione produttiva di tipo _____, nel rispetto delle destinazioni, indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ed altri indici previsti dalla normativa urbanistico - edilizia vigente specificati nel documento "Variante al Piano degli Insediamenti loc. Sant'Angelo, Norme tecniche di attuazione", approvato con deliberazione di C.C. n. __ del __/__/__, che pur non essendo allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il corrispettivo della presente cessione è stato dalle parti convenuto in complessivi € _____ (€ _____).

L'immobile è ceduto a corpo con tutti i diritti, servitù e pertinenze, libero da pesi e vincoli all'infuori di quelli indicati ai successivi articoli.

In merito alla provenienza ed agli effetti della voltura, il Comune di Capoterra, tramite il legale rappresentante, dichiara: _____

ART. 3 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti danno atto che la parte cessionaria, che è già stata immessa prima d'ora nel possesso dell'immobile in oggetto, ha già corrisposto:

- la somma di € _____, pari al 50% del prezzo complessivo, entro 30 giorni dalla data di assegnazione del lotto;
- € _____, pari al 50% del rimanente, contestualmente alla stipula del presente atto.

L'avvenuta corresponsione viene comprovata mediante versamento con apposita cedola;

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le norme previste per gli oneri di urbanizzazione.

Le parti danno atto ancora che la parte cessionaria ha prestato la polizza fideiussoria n. _____ emessa da _____ in data _____, per un importo di € _____, pari al 25% (venticinqueper cento) del totale a garanzia del pagamento del corrispettivo ancora dovuto.

ART. 4 - TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI

Entro il termine massimo di novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione la parte cessionaria è tenuta a presentare al Comune il progetto per ottenere la concessione onerosa per il solo costo di costruzione ai sensi di legge. La parte cessionaria dovrà iniziare i lavori di costruzione degli immobili entro 1 anno dal rilascio della concessione edilizia, ed ultimare gli stessi, ottenendo il relativo certificato di agibilità, entro e non oltre tre anni dalla data di inizio. Entro 30 giorni dal rilascio del certificato di agibilità la parte cessionaria dovrà avviare il procedimento per l'avvio dell'attività, che dovrà avvenire entro sei mesi dal rilascio dello stesso certificato di agibilità.

Il rifiuto o il mancato rispetto da parte della parte cessionaria dei termini di cui sopra, ovvero di qualsiasi obbligo derivante dal presente punto, farà decadere il 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'art. successivo. Restano ferme le eventuali proroghe per comprovati motivi di forza maggiore previsti dalle vigenti leggi sui LL.PP. non dipendenti dalla volontà della parte cessionaria, concesse dal Dirigente competente.

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 il concessionario 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.

ART. 5 - DIVIETO DI NUOVA CESSIONE DELL'AREA DEL LOTTO E MODALITA' PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DEI FABBRICATI REALIZZATI

I locali realizzati, compresi eventualmente quelli destinati ad alloggio di servizio e l'area concessa, non potranno essere ceduti o locati per un periodo di anni 10 dalla data di rilascio del certificato di agibilità, se non per casi di forza maggiore e su specifica autorizzazione del Comune – Settore Urbanistica.

Per il rilascio dell'autorizzazione a cedere o a locare la parte cessionaria è tenuta 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.

Spetta comunque al Comune il diritto di prelazione all'acquisto sul prefissato importo, che dovrà essere esercitata entro tre mesi dalla comunicazione della volontà di vendere.

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 competente. 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 competente, purché 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.

ART. 6 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

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 la parte cessionaria non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti nella presente convenzione di cessione;
- b. qualora la parte cessionaria non richieda la concessione edilizia entro novanta giorni dalla stipula della presente convenzione di cessione;
- c. qualora la parte cessionaria 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 nella concessione edilizia e non regolarizzabili;
- d. qualora la parte cessionaria non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel regolamento, nel bando e nella presente convenzione;
- e. nel caso di perimento o distruzione anche per caso fortuito del fabbricato realizzato sull'area oggetto di cessione; il proprietario in alternativa potrà decidere di ricostruire il fabbricato, presentando entro 6 mesi dall'evento la domanda per il permesso di costruire;
- f. qualora la parte cessionaria non garantisca per almeno un triennio il livello occupazionale indicato nella domanda di assegnazione;
- g. qualora la parte cessionaria 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 del concessionario, 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 concessionario e previa comunicazione al Comune che avrà diritto di prelazione da esercitarsi entro tre mesi dalla comunicazione. In ogni caso dovrà prevedersi l'esclusione di 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 venti 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. 7 - OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO

La parte cessionaria si obbliga a realizzare gli immobili nel rispetto delle norme tecniche previste dalla normativa urbanistico edilizia vigente; si obbliga altresì a non utilizzare l'immobile per le seguenti destinazioni:

- attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modificazioni ed integrazioni ed- attività insalubri di seconda classe di cui all'art. 216 cit., relativamente a tutte le produzioni di sostanze chimiche .

Per il lotto ceduto **è / non è** ammessa la realizzazione dell'alloggio di servizio.

I locali produttivi realizzati, così come indicato nel progetto approvato, rimangono vincolati a tale destinazione d'uso per 10 anni, salvo variazioni autorizzate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 3 del Regolamento edilizio e su richiesta motivata degli interessati.

Per l'eventuale variazione di destinazione, autorizzata dal Comune, è fatto salvo l'eventuale conguaglio per oneri di urbanizzazione a carico dell'imprenditore.

Le spese derivanti dalla sistemazione e recinzione dei lotti saranno a carico delle parti cessionarie ed andranno ripartite tra le parti cessionarie interessate.

È fatto obbligo alla parte cessionaria di istituire la sede legale nel Comune di Capoterra e di effettuare entro 1 anno dall'avvio dell'attività ubicata nell'area P.I.P. l'assunzione di n. _____ dipendenti a tempo pieno ed indeterminato e di garantire il rispetto di tutti gli impegni assunti con la domanda di assegnazione.

ART. 8 - SANZIONI IN CASO DI INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI

Nel caso in cui la parte cessionaria non richieda la concessione edilizia entro novanta giorni dalla stipula del presente atto pubblico di cessione, l'assegnazione è revocata e la caparra versata al momento dell'accettazione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Negli altri casi di risoluzione della convenzione di cessione, fatto salvo quanto previsto dall'art.4, la quota per l'acquisizione dell'area già versata è restituita con la riduzione del 40% (quaranta per cento) e le spese del nuovo trasferimento di proprietà alla Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.

In tutti i casi di rescissione della convenzione, la parte cessionaria è tenuta a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese della medesima. Trascorso tale termine, la convenzione deve intendersi decaduta e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

ART. 9 - OPERE NON ULTIMATE

L'Amministrazione Comunale, laddove la parte cessionaria si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto della concessione edilizia, 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 Servizio Urbanistica, che tenga conto anche del mancato soddisfacimento dell'interesse pubblico alla realizzazione del fabbricato nei tempi previsti, per il conseguente avvio delle attività produttive nell'area PIP. Tale deliberazione costituisce titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART. 10 - PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI GESTIONE E COSTITUZIONE DI UN CONSORZIO OBBLIGATORIO

L'assegnatario assume l'obbligo di partecipare ad un consorzio che abbia, tra i propri scopi, la gestione e manutenzione, nell'area PIP, delle aree verdi e dei servizi di uso comune, ed a contribuire pro quota alle relative spese.

Al consorzio può partecipare il Comune per una quota non superiore ad 1/3 del capitale sociale.

Il consorzio assume la gestione dell'area PIP senza alcun onere per l'amministrazione comunale, ancorché aderente al Consorzio medesimo.

Il Consiglio Comunale disciplinerà le modalità e i criteri di partecipazione alle spese di gestione e le finalità del Consorzio, al fine di promuovere forme di collaborazione fra le imprese insediate nell'area PIP ed

assicurare una gestione efficiente e puntuale delle aree e degli spazi di uso comune, anche attraverso il ricorso a forme di sponsorizzazione finalizzate all'abbattimento dei costi.

ART. 11 - SPESE CONTRATTUALI

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la cessione dell'area, ivi comprese quelle relative alla stipulazione e trascrizione della presente convenzione resteranno a carico della parte cessionaria, che potrà invocare i benefici fiscali di cui all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, assumendone i relativi oneri (imposta di registro in misura fissa, esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali).

ART. 12 - ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

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 Regolamento comunale per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di attività produttive, al documento "Regolamento per l'assegnazione di aree nel Piano per gli Insediamenti Produttivi" approvato con delibera di Giunta Comunale n° __ del __/__/____, al Bando pubblico per la cessione delle aree del P.I.P. approvato con determinazione n. _____ del _____, alla domanda di assegnazione dell'area prot. n. ____ del _____, 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. 13 - RISOLUZIONE EXTRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

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 Cagliari.