

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI TERRENI NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI LOCALITA' "MOLINELLO" IN BRINDISI MONTAGNA

L'anno _____, addi _____ del mese di _____, in Brindisi Montagna, presso la Sede Municipale ubicata in _____

AVANTI DI ME

Dr. _____, Segretario Generale autorizzato a rogare gli atti nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D. L.gvo 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. , senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, aventi requisiti di Legge,

SONO COMPARSI

Da una parte:

- _____, nato _____ il _____, codice fiscaleDirigente dell'Area _____ del Comune di Brindisi Montagna, il quale agisce ai sensi dell'art. 107 del D. L.gvo 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. in nome e per conto dello stesso Comune,partita IVA _____;

Dall'altra parte il Sig. _____, nato in _____ (____) il _____ e residente in _____ (____) alla Via _____, n. ____, codice fiscale _____ che interviene a quest'atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante della Ditta _____ , partita IVA _____ nella sua qualità di _____, autorizzato alla firma del presente atto in forza di che, estratto in autentica in data _____ si allega al presente atto sotto la lettera a).

PREMESSO

- Che il Comune di Brindisi Montagna è provvisto di un Piano d'Insedimenti Produttivi in localita Molinello, approvato con delibera del Consiglio Comunale **n. 24 del 24 settembre 2007**;
- - Che con delibera di Giunta Comunale **n.16 del 16 marzo 2018** è stato determinato in € 16,84 il prezzo a metro quadrato dei lotti ricadenti in zona PIP di loc. Molinelloi;
- - che con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. ____ del dì _____ sono stati approvati il bando di gara e gli atti allegati e collegati e quindi lo schema della presente convenzione per la concessione in diritto di proprietà dei terreni del Piano degli Insediamenti Produttivi di Località "Molinello";
- - Che la Ditta, con sede in _____, alla Via _____ in persona del legale rappresentante, innanzi generalizzato, ha partecipato al bando pubblico, emesso con la su richiamata determina, per l'assegnazione in diritto di proprietà di lotti di terreno compresi nel P.I.P. per l'insediamento di un'attività produttiva produzione/commerciale/di servizio;
- - che la Giunta Comunale, con delibera n.____ del _____, ha assegnato, sulla base di una graduatoria approvata con determina del Responsabile del Servizio Tecnico _____, n.____ del _____, predisposta a seguito della valutazione e attribuzione dei punteggi effettuata da apposita Commissione comunale , alla predetta Ditta _____, come sopra meglio generalizzata i_ lott_

n. _____, per una superficie di mq. _____ identificata catastalmente al Foglio di mappa _____, particelle n. _____, compresa nel P.I.P. di Loc. "Molinello";

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.

L'Amministrazione Comunale di Brindisi Montagna, come sopra costituita, cede in diritto di proprietà alla Ditta _____ con sede in _____ alla Via _____ in persona del legale rappresentante, così come costituito ed in seguito indicato semplicemente come "assegnatario", l'area di mq. _____ (_____), comprensiva de_ lott_ n. _____ della zona P.I.P. di Località "Molinello" e contraddistinta nel catasto terreni del Comune di Brindisi Montagna al Foglio di mappa n. **7** particelle n. _____ ed individuata con tinte in colore _____ nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera b), per la realizzazione di immobile destinato a _____, utilizzazione compatibile con l'elenco previsto **all'art. 8 delle N.T.A. del P.I.P.**

Art.3.

L'assegnatario dichiara di essere a conoscenza che le aree oggetto del presente atto sono comprese nel "Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi" del Comune di Brindisi Montagna – Loc. "Molinello", redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 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 Piano Insediamenti Produttivi del Comune di Brindisi Montagna, Loc. "Molinello" riferito al/i lotto/i n. ed annessi alla **Tav. n. 18 del Piano.**

I_ lott_ verr___ utilizzat___ per il manufatto a realizzarsi, secondo gli indici ed i parametri stabiliti **all'art. 5 delle N.T.A. del P.I.P..**

La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata entro **tre mesi** dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento e deve essere esaminata dallo Sportello Unico per l'Edilizia, con priorità ed in tempi ristretti;

I lavori debbono essere ultimati nei tempi stabiliti nel permesso di costruire;

Tale termine può essere prorogato una sola volta, per ulteriori **dodici mesi**, su istanza di parte, per documentate ragioni di forza maggiore.

La mancata presentazione del progetto, nel termine di cui al comma 3, comporterà la decadenza dell'assegnazione, con l'applicazione della penale di cui all'art. 21 del regolamento comunale.

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.

Il prezzo della presente cessione di complessivi mq. _____, del Comune Censuario di Brindisi Montagna, è stabilito ed accettato in € _____ (mq ___x €/mq 16,84) senza l'applicazione dell'I.V.A.

Il prezzo unitario delle aree è stato determinato in base alla delibera di giunta n.16 del 6 marzo 2018.

La suddetta superficie è stata esattamente identificata tramite apposito frazionamento fatto redigere dal Comune di Brindisi Montagna (Tipo Frazionamento n. ____ del _____)

L'importo spettante all'assegnatario è pari a €. _____ (___/___) senza l'applicazione dell'I.V.A., da versare entro la data della stipula della convenzione.

Le parti nel dare atto che l'assegnatario ha versato al Comune il corrispettivo della cessione del/dei lott_/i per il 30% del valore da corrispondere (ottenuto moltiplicando il prezzo unitario provvisorio per la superficie fondiaria), a titolo di caparra ed in acconto contestualmente alla 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

Art.7.

Non è ammessa l'alienazione del diritto di piena proprietà, sia per quanto concerne l'area, come per quanto concerne la costruzione sovrastante, se non trascorsi 5 (cinque) anni dalla data del rilascio dell'agibilità dell'immobile salvo casi di forza maggiore;

È comunque vietata la cessione a terzi dell'area o parte di essa, anche se trascorsi 5 (cinque) anni dalla data del rilascio di agibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione della Giunta Comunale;

La vendita dell'area in proprietà e della sovrastante costruzione potrà comunque avvenire solo con pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita ed il prezzo di acquisizione dell'area a suo tempo pagato dall'assegnatario al Comune, rivalutato con i dati ISTAT;

La valutazione del fabbricato sarà effettuata attraverso una stima peritale compiuta da tre tecnici, uno nominato dal Comune, uno dal cessionario e uno dall'acquirente. Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti;

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, in caso di alienazione, il diritto di prelazione;

Hanno inoltre diritto alla prelazione i richiedenti di lotti di terreno a seguito di bando le cui graduatorie risultino ancora non esaurite;

Le aree ed i manufatti su di esse insistenti non potranno altresì essere oggetto di contratto di concessione a terzi, a qualsiasi titolo (locazione, comodato, uso, ecc), se non trascorsi 5 (cinque) anni dalla data del certificato di agibilità, salvo casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione della Giunta Comunale, a condizione che l'acquirente e/o il conduttore vi svolga un'attività compatibile con le norme vigenti e con quelle previste nelle N.T.A. del P.I.P. e nel Regolamento Comunale;

Entro il suddetto termine quinquennale e nel caso di assegnazione a ditta individuale, i diritti immobiliari convenzionalmente acquisiti, possono essere trasferiti solo ai discendenti in linea retta, purché aventi i requisiti per l'assegnazione di lotti P.I.P., come previsti dal presente Regolamento, previo nulla osta da esprimersi con deliberazione della Giunta Comunale.

Art.8.

Rappresentano cause di risoluzione della presente convenzione:

La non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 50% del capitale sociale;

La cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data del rilascio del certificato di agibilità;

Rinuncia dell'assegnatario, dopo la stipula del contratto di cessione del lotto alla realizzazione dell'opera;

L'inosservanza dei termini di inizio lavori previsti nel permesso di costruire o comunque prorogati;

La mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel permesso di costruire;

L'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento;

L'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'art. 1 del presente Regolamento;

Il mancato avvio dell'attività produttiva, da comunicarsi al Comune entro i 6 (sei) mesi successivi al conseguimento del certificato di agibilità;

La non osservanza di una qualsiasi norma prevista dal presente Regolamento.

La chiusura dell'attività nei primi cinque anni dalla sottoscrizione nei casi in cui non venga presentato nuovo progetto produttivo.

Nei casi sopra indicati e descritti, verrà incamerata dall'Ente, la somma interamente versata in sede di firma della convenzione relativa alla cessione;

Per le opere eventualmente ultimate o in fase di ultimazione trovano applicazione le seguenti disposizioni di cui all'art.22 del regolamento comunale:

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, può, con deliberazione adottata dal Consiglio Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area e dell'immobile in oggetto.

Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Tecnico;

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può entro i successivi 30 giorni presentare eventuali controdeduzioni da sottoporre al Consiglio Comunale per l'eventuale riesame;

Trascorso il termine di cui al comma precedente, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area assegnata e dell'immobile;

Nel caso di opere parzialmente realizzate, eseguite in violazione della normativa vigente (edilizia urbanistica), trova applicazione il DPR 380/2001.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, nell'ipotesi di risoluzione della cessione, di riconoscere l'eventuale ipoteca di primo grado iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua. In tal caso il Consiglio Comunale potrà utilizzare l'immobile di cui sopra per ulteriori assegnazioni;

Ove l'Amministrazione comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà dare comunicazione della conseguente rinuncia all'istituto mutuante che ha scritto l'ipoteca sull'immobile, il quale potrà provvedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge, senza nessun'altra formalità;

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto 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 del medesimo;

Trascorso tale termine, il contratto si intende risolto e l'atto unilaterale di risoluzione potrà essere utilizzato per la riacquisizione al patrimonio comunale del lotto assegnato;

Art.9.

E' concesso al soggetto assegnatario di aree cedute in proprietà, di avvalersi di leasing immobiliare o di altre forme di finanziamento al momento vigenti per acquistare il lotto e/o per realizzare gli edifici, previo deposito presso il Comune dell'atto registrato e ove necessario trascritto, tra la società di leasing ed il soggetto assegnatario.

In ogni caso dal contratto di leasing, che non potrà superare la durata prevista dalla legge in materia di operazioni di leasing, deve risultare inequivocabilmente che:

- Il soggetto assegnatario del lotto si avvale del leasing immobiliare per il solo scopo per cui ha chiesto l'assegnazione del lotto;

- La società di leasing si impegna a sottostare a tutte le modalità, patti e condizioni fissate con il presente regolamento ed a quelle contenute nel bando di gara e nella convenzione di cui al precedente art.14 con particolare riferimento all'utilizzo del lotto, alla costruzione ed all'utilizzo di tutti gli immobili che su di esso saranno costruiti ed alla gestione dell'attività;
- La società di leasing, per inadempienza del soggetto assegnatario, si impegna a cedere il lotto e/o l'opera parzialmente o totalmente realizzata, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, prioritariamente ai soggetti in graduatoria o in assenza di soggetti disponibili in graduatoria ad altri soggetti purché in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del regolamento comunale e con l'acquisizione della documentazione di cui all'art. 7 del regolamento comunale;

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non si verifichino le condizioni di cui alla lett. c del precedente comma 2, il terreno e tutti gli immobili che su di esso insistono, rientreranno nella piena disponibilità del Comune, che a titolo di indennizzo, agli aventi diritto rifonderà:

- Relativamente al terreno: l'importo versato per il terreno suddetto, diminuito del 20% dell'intero valore del lotto e di tutti gli oneri derivanti;
- Relativamente agli edifici costruiti sul lotto, il 50% del valore stimato, a seguito di stima effettuata da un tecnico nominato dall'Amministrazione comunale. Tutte le attrezzature, macchinari e ogni quant'altro diverso dai manufatti edili non saranno oggetto di valutazione e di acquisizione.

Art.10.

Sono consentite variazioni della forma giuridica della ditta assegnataria purché mantenga inalterata:

- a) il settore di attività che ha dato luogo all'assegnazione;
- b) il titolare o il rappresentante legale;
- c) la composizione societaria nel caso di preesistente forma associativa;
- d) la presenza maggioritaria, nella compagine sociale, di componenti di età inferiore ad anni 40 nel caso in cui tale composizione abbia determinato una preferenza nell'assegnazione ai sensi dell'art. 10.

In caso di variazione della forma giuridica:

- a) da ditta individuale a società di capitali, i nuovi soci non potranno sottoscrivere complessivamente più del 49% del capitale sociale;
- b) da società di persone a società di capitali, almeno uno dei soci originari dovrà detenere il 51% del capitale sociale;

Fermo restando tali presupposti la nuova società dovrà far pervenire al Comune, l'atto costitutivo e lo statuto, con esplicito impegno, sottoscritto dal titolare e/o legale rappresentante, a ciò autorizzato nelle forme previste dallo statuto e/o atto costitutivo, a rispettare gli obblighi derivanti dal regolamento comunale e dalla presente convenzione;

La variazione intervenuta, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo, sarà oggetto di semplice presa d'atto da parte del Comune, formalizzata con deliberazione della Giunta Comunale.

Art.11.

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.12.

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 dell'assegnatario, 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.13.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta tavolarmente a cura dell'assegnatario.

L'intavolazione dell'atto stesso sul Libro Fondiario dovrà essere notiziata al Comune di Brindisi Montagna"

Art.14.

Alla presente convenzione viene allegato, per formarne parte integrante e sostanziale, il Regolamento Comunale per l'assegnazione dei lotti ricadenti nel P.I.P. approvata con delibera di Consiglio Comunale n.22 del 28 aprile 2017 ed il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, rilasciato in data _____.

Art.15.

Per quanto non specificato nella presente convenzione i contraenti fanno riferimento al Regolamento Comunale per l'assegnazione dei lotti ricadenti nel P.I.P. approvata con delibera di Consiglio Comunale n.22 del 28 aprile 2017, al Bando pubblico per la cessione delle aree del P.I.P. approvato con determinazione del Responsabile del servizio tecnico n. ____ del dì _____, 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.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 Potenza.