

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O CESSIONE
DELLA PROPRIETA' DELLE AREE PIP D6/B – D2 – D5
(Convenzione ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971)

TRA

il Dirigente del Settore SUAP, dott. _____ del Comune di Canosa di Puglia

E

la Ditta _____ partita I.V.A./codice fiscale _____ con sede in _____ alla Via _____ n. ___, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di _____ al n. ___ del Registro Società ed alla Camera di Commercio di _____ al n. ___ del Registro Ditte

L'anno _____ il giorno _____ nel mese di _____ avanti a me _____ sono presenti i Signori:

- ⇒ _____, domiciliato per l'incarico presso il Comune di Canosa di Puglia, Piazza Martiri XXIII Maggio n. 15, codice fiscale _____ che interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Canosa di Puglia nella sua qualità di Dirigente del Settore _____, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché sulla base del vigente statuto del Comune medesimo;
- ⇒ _____ nato a _____ il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta _____ in prosieguo denominata Impresa con sede in _____ giusta nomina/delega, del _____ che si allega sotto la lettera "___"

Detti componenti, della cui identità personale io, Segretario Comunale _____ sono certo e che d'accordo tra loro e col mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni.

Premesso:

- ✓ che il Consiglio comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato il P.I.P. Zona D ___ per l'individuazione di aree da assoggettare a Piano per Insediamenti Produttivi;
- ✓ che il Consiglio comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato la variante al P.R.G. per l'individuazione di aree da assoggettare ad ampliamento del Piano per Insediamenti Produttivi P.I.P. Zona D _____;
- ✓ che il Consiglio comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato l'ampliamento del Piano per Insediamenti Produttivi P.I.P. Zona D _____;
- ✓ che il Consiglio comunale con deliberazione n. 4 del 25/2/2011 ha approvato il **Regolamento Unico** per le assegnazione delle aree destinate a insediamenti produttivi (PIP D6/B- D2-D5);
- ✓ che la Giunta comunale con deliberazione n. ___ del _____ ha approvato gli elaborati costituenti il PIP;
- ✓ che la Giunta comunale con deliberazione n. ___ del _____ ha approvato lo schema della presente convenzione;
- ✓ che con determinazione dirigenziale del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata n. _____ del _____ è stato approvato il progetto esecutivo del PIP D_____

Tutto ciò premesso, per l'attuazione del vigente Piano per Insediamenti Produttivi, il Comune di Canosa di Puglia in persona del Sig. _____ - Dirigente del Settore _____

IN PRIMO LUOGO CONCEDE O CEDE

alla Ditta _____, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71 il diritto di superficie o di proprietà sull'area produttiva di mq _____ indicata con bordo rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "___", individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di Canosa di Puglia come segue:

Foglio n. _____ P.lla n. ____ lotto n. _____ incluso nel vigente Piano per gli Insediamenti Produttivi Zona D ____

La concessione del diritto di superficie o la cessione di proprietà sulle aree è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

ART. 1 – RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. L'area viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessori e pertinenze, servitù attive e passive d'ogni genere in soprassuolo ed in sottosuolo, necessarie a garantire l'attuazione dei progetti previsti dal P.I.P. con garanzia per tutta la durata del diritto.

Tali servitù verranno regolamentate fra tutti gli operatori interessati con l'obbligo di garantire gli obiettivi di cui al precedente comma e la fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico.

L'area concessa o ceduta è sottoposta a vincolo permanente di destinazione urbanistica prevista per le zone produttive del PRG.

ART. 2 – CONCESSIONE/CESSIONE AREA

Sulle aree concesse o cedute l'assegnatario si obbliga nei confronti del Comune di Canosa di Puglia, a realizzare nei tempi e con le caratteristiche di seguito indicate gli edifici per gli insediamenti produttivi.

Le costruzioni relative agli insediamenti produttivi sono regolate dalle Norme Tecniche di Esecuzione del Piano (P.I.P.).

E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito di quelle ammesse ovvero ammissibili di cui all'art. 4 del Regolamento Unico e delle NTA del PRG, previa autorizzazione comunale.

ART. 3 – CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE/CESSIONE

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà comprende:

- a) i costi che l'Amministrazione sostiene per l'acquisizione delle aree da espropriare, compreso le aree destinate alle urbanizzazioni primarie (U.P.) e secondarie (U.S.), ai sensi dell'art 11 del Regolamento Unico, per i PIP D6/B e D2;
- b) il valore delle aree previste dalla deliberazione di C.C. n. ____ del ____ relativamente al PIP D5;
- c) gli oneri finanziari (mutui, interessi, spese procedurali, ecc. sostenute dall'Amministrazione comunale per l'attuazione del PIP);
- d) i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dall'art. 11 del Regolamento Unico e secondaria, queste ultime ove previste nel progetto urbanistico (art. 12 del Regolamento Unico).

I costi unitari al m² di area assegnata, ivi compreso la quota parte su base fondiaria delle aree destinate ad urbanizzazioni, sono stabiliti con Deliberazioni di Consiglio comunale.

L'importo complessivo per la concessione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà dei lotti assegnati ammonta a complessive di € _____, salvo conguaglio finale, e viene corrisposto con le seguenti modalità:

⇒ € 50.000,00 a titolo di anticipazione all'atto dell'assegnazione che avverrà con determinazione dirigenziale

⇒ € _____ a saldo al momento della stipula della convenzione

Si precisa che l'importo di € _____ per la concessione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà è da ritenersi soggetto a conguaglio in presenza di maggiori oneri di esproprio, costi per le opere di urbanizzazione che l'Ente andrà a realizzare in attuazione del progetto urbanistico, oneri finanziari, ecc. che l'Ente andrà a sostenere.

A garanzia delle somme dovute a conguaglio, il concessionario/cessionario presta, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, in favore dell'Ente comunale idonea polizza fidejussoria assicurativa/bancaria n. _____ rilasciata dalla Compagnia Assicurativa/Istituto Bancario _____ il _____, di importo pari ad € _____, corrispondente al 10% dell'importo complessivo di cui sopra, della durata di anno uno, automaticamente rinnovata di anno in anno sino

ad esplicito svincolo da parte dell'Ufficio preposto del Comune. Detta polizza dovrà prevedere alla rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 del c.c. e l'impegno al pagamento, senza riserve, entro 15 giorni dalla semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

L'Impresa per sé e suoi aventi causa si obbliga a versare la somma determinata a titolo di conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'Amministrazione comunale.

In caso di inadempienza, nei tempi sopra indicati, il Comune, fatta salva ogni altra determinazione in merito alla applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo, dispone nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza dell'importo a conguaglio richiesto e salvi eventuali maggiori danni evidenziati con documenti.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il costo afferente le urbanizzazioni, determinato in via preventiva dal progetto urbanistico, sarà puntualizzato in sede di progetto esecutivo e definitivamente quantificato con l'esecuzione delle opere. Le opere di urbanizzazione interne ai confini saranno eseguite a cura e spese degli assegnatari.

L'assegnatario con la sottoscrizione della presente convenzione si obbliga al pagamento, ai fini del rilascio del permesso a costruire, del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria (U.S.).

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate dall'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale può disporre che le urbanizzazioni primarie vengano realizzate dai privati assegnatari delle aree, in forma consorziata, nel rispetto della vigente normativa in materia.

Il Comune di Canosa di Puglia si impegna, nei confronti degli assegnatari a rilasciare autorizzazioni/permessi di costruire per la realizzazione di volumi tecnici, quali: cabine gas ed energia elettrica, da concordare con il Settore LL.PP. e manutenzioni e le società erogatrici dei servizi per il posizionamento delle strutture.

L'assegnatario, inoltre, con la sottoscrizione della presente convenzione, si impegna a mettere a disposizione, a titolo gratuito, le aree che si rendessero necessarie per la realizzazione di impianti di distribuzione di gas, energia elettrica, impianti di Pubblica illuminazione e telefonia, impianto idrico e di fogna nera e pluviale.

ART. 5 – ADEMPIMENTI DEGLI ASSEGNATARI

Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione l'assegnatario dovrà presentare il progetto esecutivo per la realizzazione dell'impianto produttivo.

Ottenuto il Permesso di Costruire, entro un anno dalla data di rilascio, dovranno essere iniziati i lavori di costruzione, da ultimarsi completi ed agibili entro i successivi tre anni. Nel caso di mancato rispetto del termine per l'inizio dei lavori (così come previsto per legge), l'assegnatario si intenderà rinunciario e la concessione o la cessione decadrà di diritto con l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari ad € 10.000,00, così come previsto dall'art. 14 del Regolamento Unico.

Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati e resi agibili entro tre anni dalla data di inizio degli stessi, l'assegnatario, salvo documentata impossibilità alla conclusione dei lavori, si intenderà rinunciario e l'assegnazione decadrà di diritto con l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari ad € 10.000,00, così come previsto dall'art. 14 del Regolamento Unico.

Lo stesso effetto si avrà nel caso in cui l'assegnatario abbia chiesto, prima della scadenza del termine triennale per l'ultimazione dei lavori, una proroga dello stesso per motivate e documentate ragioni e non provveda entro sessanta giorni dall'accoglimento, al ritiro del nuovo Permesso di Costruire per le opere non ultimate.

La proroga per la ultimazione dei lavori potrà essere chiesta una sola volta e della durata massima di un anno.

In tutte le ipotesi di decadenza si applicherà quanto previsto nell'art. 14 del Regolamento Unico.

L'assegnatario si impegna a progettare ed a costruire gli edifici previsti dal piano in modo coordinato con gli altri assegnatari, nel rispetto delle prescrizioni del P.I.P., delle N.T.A. dello stesso e del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Canosa di Puglia con particolare riferimento alle prescrizioni dei P.I.P. per quanto riguarda la loro qualità architettonica, la sistemazione e la gestione degli spazi esterni.

È consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito di quelle ammesse ovvero ammissibili di cui all'art. 4 del Regolamento Unico, nonché delle NTA del PRG, previa autorizzazione comunale.

ART. 6 – OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

Gli assegnatari si obbligano a realizzare a propria cura e spese le reti di allacciamento e le strade private di accesso ai lotti in assegnazione ed a curarne la manutenzione, nonché a costituirsi insieme agli altri assegnatari del comparto in un condominio al fine di gestire, attraverso un amministratore, ogni rilevante aspetto di natura gestionale, della manutenzione degli spazi e del rispetto dell'estetica del contesto.

Gli impianti termici a combustione necessari al riscaldamento della sede nonché allo svolgimento dell'attività produttiva, dovranno essere alimentati con combustibili ammessi dalla legge nonché prevedere caldaie ad alto rendimento.

E' escluso in ogni caso l'impiego di olio combustibile.

I fabbricati del Piano per gli Insediamenti Produttivi dovranno sottostare alle prescrizioni tecniche di cui al D.P.R. 380/01 s.m.i., alla prevenzione incendi e sicurezza.

Gli impianti elettrici, di messa a terra e protezione scariche atmosferiche, relativi agli uffici ed all'attività produttiva, dovranno essere conformi alle vigenti norme di sicurezza, nonché a quanto disposto dalla Legge n. 46/90 e successive integrazioni.

ART. 7 – FACOLTA' DI VENDITA E/O LOCAZIONE A TERZI

E' ammessa la vendita e/o locazione del fabbricato, o parte di esso, compreso il suolo, a soggetti imprenditori esercitanti esclusivamente attività conformi a quelle previste dal PIP di riferimento, decorsi cinque anni dalla data di sottoscrizione della convenzione, previa autorizzazione del Comune ai medesimi patti e condizioni previsti nella presente convenzione.

A tale scopo l'alienante e/o locatore sono tenuti a formulare apposita istanza indicante il lotto di riferimento, le generalità e i requisiti del soggetto subentrante, la tipologia di attività che si andrà a svolgere ed il prezzo concordato.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della istanza il Comune rilascerà la propria autorizzazione o comunicherà il proprio diniego.

In deroga al comma 1 del presente articolo, ossia al vincolo temporale dei cinque anni, il Comune previa verifica dei requisiti di cui all'apposito Avviso autorizza la cessione o la locazione del fabbricato o parte di esso, compreso il suolo, nei seguenti casi:

⇒ trasformazione della forma giuridica dell'impresa, compreso il trasferimento dell'intero complesso aziendale in società, a condizione che permanga il vincolo di destinazione produttiva dell'immobile;

⇒ nel caso di scissione di società consentendo la divisione del complesso produttivo in non più di due parti;

⇒ in caso di decesso dell'assegnatario originario, con conseguente trasferimento in termini di successione;

⇒ in caso di fusione tra due o più società

⇒ in caso di soggetto attuatore di cui all'art. 5, punto 5 del Regolamento Unico.

Non è invece consentita la vendita e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo.

Esclusivamente per la vendita di immobile costruito su terreno acquisito in diritto di superficie deve essere stipulata nuova convenzione tra Comune, alienante e terzo acquirente.

La parte assegnataria (alienante) potrà effettuare direttamente la scelta dell'acquirente e si impegna sin da ora ad inserire nell'atto di vendita del manufatto la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune a mezzo raccomandata, copia autentica della nota stessa di trascrizione: *“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Canosa nonché nel Regolamento Unico, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna, inoltre, ad inserire la presente clausola nei contratti di ulteriore trasferimento inviando a mezzo raccomandata al Comune di Canosa copia autentica della relativa nota di trascrizione”*.

ART. 8 – INOSSERVANZA OBBLIGHI CONVENZIONALI

Salvo le sanzioni previste nell'art. 14 del Regolamento Unico, nel caso di inosservanza da parte dell'assegnatario dei divieti di vendita di cui all'art. 7, nonché nel caso di mancato pagamento del saldo e/o delle quote aggiuntive o di mancato rispetto dei termini iniziali e finali dei lavori, e di inizio dell'attività produttiva, comunque nel caso di gravi responsabilità che, a differenza dei richiamati divieti ed inadempienze abbisognano di previa constatazione, l'Amministrazione, previa diffida ad adempiere entro 15 giorni, farà rivalsa sulla polizza fidejussoria di cui all'art. 3 senza pregiudizio per eventuale procedimento di decadenza dalla assegnazione.

All'intervenuta dichiarazione di decadenza, alla quale si applica la sanzione pecuniaria pari ad € 10.000,00, così come previsto dall'art. 14 del Regolamento Unico, comporta l'automatica risoluzione della presente convenzione e l'estinzione del diritto di superficie o di proprietà e di eventuale contratto di leasing, seguirà il potere dello stesso Comune di assegnare il bene ad altri operatori in possesso dei prescritti titoli, facendo obbligo a quest'ultimo di corrispondere al decaduto assegnatario i costi vivi di acquisizione dell'area e di realizzo del fabbricato (senza rivalutazione e interessi).

ART. 9 – TRASCRIZIONE, IPOTECA E SPESE

Le parti autorizzano la trascrizione della Convenzione presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari competente per territorio, rinunciando il Comune di Canosa di Puglia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato del presente atto di concessione o cessione.

Le spese e le competenze inerenti il presente atto e conseguenti sono a carico dell'assegnatario.

ART. 10 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Nel caso di concessione in diritto di superficie l'assegnazione delle aree avrà validità di novantanove anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione, decorso tale termine decade il diritto di superficie sulle aree utilizzate e il fabbricato passa nella proprietà del Comune.

ART. 12 CONTROVERSIE

Foro competente per le eventuali controversie relative all'interpretazione e l'applicazione del presente atto è quello di Trani.

ART. 13 – NORMA DI RINVIO E FINALE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si rimanda alle norme del Regolamento Unico, alle disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nella presente convenzione, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla legge urbanistica e dalle vigenti leggi regionali in materia.

Le sanzioni pecuniarie previste saranno recuperate dall'Amministrazione comunale con la procedura prevista dal R.D. 14 Aprile 1910, n. 639 (Testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato).