SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI TERRENI NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI LOCALITA' ROTOLI IN LAMEZIA TERME

L'anno _____, addi _____ del mese di _____, in Lamezia Terme, 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 fiscale …….Dirigente dell'Area _____ del Comune di Lamezia Terme, 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 Lamezia Terme è provvisto di un Piano d'Insediamenti Produttivi in localita Rotoli, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 23 dicembre 2000;
- Che con determina dirigenziale n. 177 del 2 febbraio 2005 veniva determinato in € 30,00 il prezzo iniziale a metro quadrato dei lotti ricadenti in zona PIP di loc. Rotoli;
- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 121 del 14 marzo 2008 venivano approvati gli Indirizzi per la formulazione delle graduatorie, l'assegnazione e la successiva cessione di aree per insediamenti produttivi nel P.I.P. Rotoli;
- che con Determinazione del Dirigente dell'Area Promozione del Territorio n. 501 del dì 11 aprile 2008 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 Rotoli;
- 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 Dirigente dell'Area_____,n._____ del _____,predisposta a seguito della valutazione e attribuzione dei punteggio 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. Rotoli ;

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

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 Lamezia Terme – Loc.Rotoli , 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 Lamezia Terme –Loc. Rotoli 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.:
Il Provvedimento Unico Autorizzatorio (PAU) per la realizzazione degli impianti e degli edifici previsti dovrà essere richiesta entro 5 (cinque) mesi dalla data della stipula della convenzione.

L'assegnatario dovrà iniziare i lavori di costruzione dello/gli immobile/ii entro 1 anno dal rilascio del PAU , 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.
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

_____

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 Lamezia Terme, 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.3 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 promozione del Territorio. 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_____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.
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 prezzo della presente cessione riferito alla p.c. _____, di complessivi mq._____ , del Comune Censuario di Lamezia Terme, è stabilito ed accettato in €._____ (mq ___x €./mq ____) senza l'applicazione dell'I.V.A.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, che l'assegnatario deve versare al Comune è pari a €._____ per ogni mq. di lotto produttivo.

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

I prezzi unitari sia delle aree che delle urbanizzazioni sono stati determinati in base alla delibera giuntale n._____ del _____.

La suddetta superficie è stata esattamente commisurata tramite apposito frazionamento fatto redigere dal Comune di Lamezia Terme (Tipo –)

La quota spettante all'assegnatario 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 10% del valore da corrispondere (ottenuto moltiplicando il prezzo unitario provvisorio per la superficie fondiaria), a titolo di cauzione al momento di presentazione della domanda e per un ulteriore 40 % dello stesso valore 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:
10% entro un mese: € _____ entro il _____
20% entro tre mesi: € _____ entro il _____
20% entro sei 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

Art.9 - 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 PAU 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 PAU 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 pattuizione 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.10 - L'Amministrazione Comunale, laddove la parte cessionaria si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del PAU , 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 da_____ 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. 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 rinunzia 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 Lamezia Terme"

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 documento “Indirizzi per la formulazione delle graduatorie, l’assegnazione e la successiva cessione di aree per insediamenti produttivi nel PIP Rotoli” approvato con delibera di Giunta Comunale n° 121 del 14 marzo 2008, al Bando pubblico per la cessione delle aree del P.I.P. approvato con determinazione del Dirigente dell’Area Promozione del Territorio n. 501 del dì 11 aprile 2008, 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. 15 -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 Lamezia Terme