

COMUNE DI GINESTRA
Provincia di Potenza

CONTRATTO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREA COMPRESA NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – INTERVENTO: _____ – LOTTO N° _____.

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la residenza comunale di Ginestra, nell'Ufficio di Segreteria, dinanzi a me Dr.ssa _____, Segretario Comunale del Comune di Ginestra, autorizzata a rogare i Contratti nei quali il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del D.Lgs 18.08.2000 n°267 (T.U.E.L.), senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, d'accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono presenti i Signori:

cognome nome, nato a _____ (____) il _____, domiciliato per la sua carica nel Comune di Ginestra, il quale agisce nel presente atto in qualità di Responsabile del Servizio del Comune e quindi in sua rappresentanza, C.F. 85000510769;

cognome nome, nato a _____ (____) il _____, residente in _____ (____) alla Via _____, n° __, C.F. _____, d'ora in poi denominato acquirente;

PREMESSO

- Che con deliberazione consiliare n° 08 del 29/03/2003, esecutiva a norma di legge, il Comune di Ginestra ha adottato la variante per il ridimensionamento dei lotti P.I.P.;
- Che con deliberazione consiliare n° 09 del 29/03/2003, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il regolamento per l'assegnazione delle aree ricadenti nel piano per gli insediamenti produttivi;
- Che con deliberazione della C.C. n° 30 del 30/09/2014, esecutiva ai sensi di legge, è stato determinato il prezzo di cessione delle aree;
- Che con deliberazione della G.C. n° 80 del 20/10/2014 è stato approvato il bando di cessione;
- Che detto bando è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ginestra, nonché nel sito Web Comunale e per estratto sul B.U.R.;
- Che il Sig. _____ ha fatto domanda per ottenere l'assegnazione di un lotto;
- Che con determinazione del Servizio _____ n° ____ del __/__/____ è stata approvata la graduatoria definitiva di assegnazione delle aree;
- Che con la medesima deliberazione è stato assegnato alla Ditta _____ il seguente lotto n° _____ - superficie mq ____ foglio _____ particelle _____.
- Che il presente Contratto è formulato in conformità al vigente Regolamento per la Concessione delle aree P.I.P.;

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra i comparenti della cui identità personale e qualifica io Segretario rogante sono certo, si conviene e si stipula quanto segue:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 - Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto, benché la documentazione citata, acquisita in originale agli atti del Comune, non venga materialmente allegata;

Art. 2 - Il Comune di Ginestra, a far data da oggi, cede in diritto di proprietà al Sig. _____, in qualità di titolare/legale rappresentante della _____ che accetta, il lotto di terreno ubicato nel Comune di Ginestra della superficie di mq _____,

compreso nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), individuato come **lotto n° _____** -

Intervento: _____;

Detto immobile è censito in Catasto al Foglio n. _____ mappale n° _____ R.D. € _____ R.A. € _____, per una superficie di mq. _____, Mappale n° _____ R.D. € _____ R.A. € _____, per una superficie di mq _____, per una superficie complessiva di **mq _____**;

Per una migliore identificazione del lotto si allega stralcio planimetrico, del frazionamento approvato in data 09/12/2003 n° 3591/03 e 05/03/2004 n° 35587/04 sub "B" in copia conforme. Le aree facenti parte del lotto sono pervenute al comune di Ginestra nel seguente modo: le particelle ____ in quanto relitti di vecchia strada comunale; le particelle nn. __ sono state acquisite per atto pubblico del _____ Rep. N° ____ del Segretario Comunale registrato a Melfi il _____ al n° _____.

Il tutto confinante con _____.

Le parti dichiarano che i dati catastali e le planimetrie sono conformi a quelle depositate presso i registri immobiliari del catasto.

Art. 3 - Il corrispettivo della cessione viene determinato in € _____ (diconsieuro _____/00), ed è stato versato per il 40% pari ad euro _____ (diconsieuro _____/00) dalla ditta giusta reversale n° _____ del _____. La restante somma, pari al 60% quindi € _____ (diconsieuro _____/00), dovrà essere versata entro un anno dall'assegnazione.

A garanzia della residua somma il Concessionario costituisce a favore del Comune polizza fidejussoria n. _____ della Società Assicuratrice _____ con sede legale in _____, Via _____ e amministrativa in _____, Via _____, per l'importo di € _____.

Art. 4 - Il Concessionario deve:

- a) destinare l'area alle finalità indicate nel Regolamento per la concessione di aree nel P.I.P. e nel presente Contratto;
- b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune;
- c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della Concessione edilizia;
- d) avviare i lavori entro un anno dal rilascio della Concessione edilizia e completarli entro i 3 (tre) anni successivi;
- e) il termine di 3 anni di cui al punto d) potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.

Art. 5 - Nel caso di inosservanza di una sola delle clausole contenute al precedente Art. 4 previa messa in mora del Concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree trattenendo il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune alla parte concessionaria decaduta sulla base di una stima peritale, compiuta da tre tecnici esperti, rispettivamente nominati dal Comune, dalla parte concessionaria decaduta ed il terzo di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Potenza.

Dalle indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Art. 6 - Solo nel caso di cessazione dell'attività dell'assegnatario è consentita la vendita del fabbricato sull'area a terzi, previa autorizzazione del Comune. Il subentrante dovrà avere i requisiti per accedere alla assegnazione delle aree e dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare senza condizioni alcuna, i contenuti e le norme del vigente Regolamento di Concessione delle Aree P.I.P.

All'atto della cessione delle costruzioni il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia industriale pubblica riferita all'anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinato in base all'età dell'edificio:

- da 0 a 5 anni 0%
- da 5 a 10 anni da 0.01 al 5%
- da 10 a 20 anni da 5.01 al 10%
- da 20 a 30 anni da 10.01 al 20%
- oltre 30 anni da 20.01 al 30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere migliorative apportate dai proprietari.

Il prezzo, così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la Concessione dell'area.

Nel caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata all'assegnatario alienante una penalità convenzionale pari a tre volte la differenza dei due prezzi.

Art.7 - Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Ginestra.

Le spese per gli allacciamenti del lotto alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica ecc. fanno carico al Concessionario.

Art.8 - La parte Concessionaria è immessa in possesso dell'area dalla data di stipula del presente Contratto.

Art.9 - Il diritto di _____ è concesso a far data dal _____ del presente Contratto.

Art.10 E' fatto divieto al Concessionario di alienare il terreno oggetto del presente Contratto.

Art.11 - Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto del presente atto fa parte di un Piano per gli Insediamenti Produttivi, comprendente aree destinate alla realizzazione di impianti relativi ad attività di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi. Il Concessionario dichiara, altresì di accettare le condizioni e i vincoli di legge di seguito specificati regolanti la costituzione del diritto di _____ relativamente agli edifici erigendi sul terreno oggetto del presente Contratto.

Art.12 - Il rilascio della Concessione di edificazione e/o permesso di costruire, relativa ai singoli edifici è subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte del Comune. Tale progetto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla data di stipula del presente Contratto.

Art.13 - Gli edifici che saranno costruiti dal superficiario debbono essere progettati e realizzati, per quanto concerne le caratteristiche costruttive e tipologiche dei medesimi, con l'osservanza:

- a) delle disposizioni di legge in materia, nonché delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
- b) delle previsioni e delle norme urbanistiche relative al P.I.P., in cui sono compresi i lotti di terreno oggetto del presente Atto.

Art.14 - I lavori di costruzione dovranno essere iniziati entro il termine di un anno dal rilascio della Concessione di edificazione e dovranno essere ultimati entro tre anni. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato soltanto per atti estranei alla volontà della parte concessionaria che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Art.15 - Le opere eseguite in parziale difformità dal progetto approvato debbono essere demolite a spese e cura del Concessionario

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Comune applica una sanzione pari al valore della parte dell'opera realizzata in difformità dal progetto.

Le opere eseguite in totale difformità dal progetto approvato o in assenza di questo, debbono essere demolite, a cura e spese del Concessionario, entro il termine fissato con Ordinanza. In mancanza, le opere predette saranno acquisite gratuitamente, assieme alle aree su cui insistono, al patrimonio disponibile del Comune, che le utilizzerà ai fini pubblici.

Art.16 - In caso di inosservanza da parte del Concessionario del divieto previsto dall'art. 10 del presente Atto, di cedere a terzi l'area non ancora edificata o solo parzialmente edificata, si avrà la risoluzione del Contratto di Concessione ed il Comune rientrerà nella piena proprietà dell'area come

previsto dal precedente art.5.

Art.17 - In caso di inosservanza, da parte del Concessionario dei termini di inizio dei lavori fissati nel Contratto e comunque prorogati, si avrà la risoluzione del Contratto di cessione, il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che, nel rimborsare eventuali somme versate, tratterà una somma pari al 10% di esse.

Art.18 - In caso di inosservanza dei termini finali, il superficiario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione concernente la parte non ultimata, sobbarcandosi tutti gli oneri da ciò derivanti. Qualora il lotto fosse ancora ineditato si avrà la risoluzione del presente Contratto.

Art.19 - La pronuncia di risoluzione del Contratto di Cessione deve essere preceduta dalla contestazione di fatti addebitati con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il superficiario potrà presentare le proprie deduzioni.

Ove sia possibile, la contestazione sarà accompagnata dalla diffida ad adempiere, con fissazione dei termini.

Art.20 - I fabbricati costruiti potranno essere ceduti solamente nel caso di cessazione dell'attività dell'assegnatario e comunque con le modalità, i termini ed i corrispettivi stabiliti dal precedente articolo 6.

E' comunque vietata la cessione a terzi del _____ relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, in caso di inosservanza del suddetto divieto il Concessionario si considera immediatamente decaduto.

Art.21 - Il Comune di Ginestra dichiara e garantisce che il terreno oggetto del presente Contratto è di suo pieno ed esclusivo possesso e che è già pervenuto in proprietà del Comune stesso e costituisce parte integrante del patrimonio del Comune.

Art.22 - La parte Concessionaria ha rinunciato alla documentazione di rito. Si allega al presente atto sotto la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ginestra e sotto la lettera "A" stralcio planimetrico del frazionamento. La parte alienante dichiara, a termini del terzo comma del detto articolo diciotto, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art.23 - Il Comune di Ginestra rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato dal presente Contratto.

Art.24 - Le parti eleggono domicilio come in comparsa. Spese e tasse del presente atto e conseguenti sono a carico della parte Concessionaria. Ai sensi della Risoluzione del Ministero dell'Economia - Agenzia delle entrate - 13 dicembre 2001 n. 206/E , la presente cessione è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA.

Art.25 - Per quanto già espressamente citato si fa rinvio alle norme vigenti in materia ed in particolare al vigente Regolamento Comunale per la Concessione di Aree nel P.I.P. come indicato in premessa. Le parti mi hanno espressamente dispensato dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente Atto e ne ho dato lettura ai Componenti che lo confermano e con me Segretario Comunale lo sottoscrivono.

Consta l'Atto di ____ pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia.=====

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO _____

I CONCESSIONARI

IL SEGRETARIO COMUNALE