

COMUNE DI CASTELLANA GROTTE  
Schema di convenzione  
CESSIONE IN PROPRIETA'

Schema di convenzione tra il Comune di Castellana Grotte e .....  
..... per la cessione in proprietà di aree comprese nel piano degli  
insediamenti produttivi approvato con D.G.R. n° 2073 del 20.05.1991 ai sensi dell'art. 27 della  
Legge 22.10.1971, n° 865 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n° 202 del 18.12.1991.  
Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge tra: il Comune di Castellana Grotte in  
persona di .....ed il Sig ..... legale  
rappresentante della ditta

Premesso:

- che il sig. in qualità di ..... della ditta  
..... ha presentato domanda al Comune di Castellana Grotte per  
ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad  
insediamenti produttivi, compreso nel piano delle aree produttive formato ai sensi dell'art. 27 Legge  
22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni;
- che tale assegnazione è stata deliberata dal C.C. in data n.° ..... esecutiva ai sensi di legge.

Viste:

- le disposizioni dell'art. 27 della surrichiamata Legge 22.10.1971, n° 865;
- il D.P.G.R. n° 2248 del 18.05.1995
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del..... che approva il regolamento per  
la cessione delle aree da destinare a insediamenti produttivi;

Tutto ciò visto e premesso:

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

1) Il Comune di Castellana Grotte, cede in proprietà alla Ditta ..... che accetta il  
seguente terreno ricadente in zona ..... lotto di m<sup>2</sup>..... confinante

.....  
individuato in catasto al foglio di mappa n ..... particella/e n. .... di m<sup>2</sup> ..... , su cui possono,  
essere costruiti fabbricati, aventi le dimensioni e le caratteristiche in appresso specificate.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di cessione, si fa  
riferimento al tipo di frazionamento allegato al presente atto sotto la lettera (oppure, per i  
successivi atti, "allegato all'atto di cessione n. del ).

2) Il prezzo della presente cessione è stabilito ed accettato dalle parti in ragione di  
..... , determinato in base ai costi definitivi sostenuti dall'Ente per l'acquisizione  
delle aree e per l'esecuzione di tutte le urbanizzazioni decurtati delle quote di eventuali  
finanziamenti a fondo perduto concessi dalla Regione, dalla U.E. o da altre istituzioni statali. Tale  
prezzo è comprensivo inoltre dei seguenti costi ed oneri:

- frazionamenti;
- acquisizione dell'area;
- progettazione, rilievi topografici, geognostici, geotecnici, collaudi;
- urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione.

Questa somma il sig..... ha già pagato al Comune di  
Castellana Grotte, giusta quietanza del Tesoriere Comunale n° ..... del  
.....

oppure:

Si dà atto che l'acquirente ha versato al Comune di Castellana Grotte, a titolo di acconto, la somma  
di €..... (pari al 30% dell'intero corrispettivo), giusta quietanza del Tesoriere  
Comunale n° ..... del .....

Il saldo del corrispettivo provvisorio, pari a .....  
dovrà essere pagato dall'assegnatario al Comune di Castellana Grotte in  
..... rate ..... di uguale importo, costanti e successive, delle quali la  
prima scadrà il .....

In particolare per ogni rata, l'assegnatario dovrà gli interessi a far tempo dalla data di sottoscrizione della convenzione sino al giorno di pagamento della singola rata, interessi che saranno pagati insieme alla rata alla quale accedono. L'interesse annuo sarà pari alla media dei tassi annui dei finanziamenti e dei mutui contratti dal Comune per l'esecuzione del piano, ponderata sia in ragione delle rispettive sorti capitale sia in ragione dei giorni di vigenza di ciascun tasso posto a carico del Comune. Quanto agli interessi passivi si precisa che per l'esecuzione del piano il Comune di Castellana Grotte ha contratto con la Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte un mutuo di € ..... (.....) giusta atto del .../.../..... al tasso del ....% annuo e che altri mutui saranno contatti a copertura dell'onere necessario per la realizzazione dell'intero Piano.

A garanzia del puntuale versamento di quanto ancora dovuto la Ditta .....  
ha stipulato apposita fidejussione bancaria dell'importo di €..... che alla presente si allega.  
Resta inteso che in caso di mancato versamento delle singole rate l'Ente ha comunque facoltà di risolvere il contratto di pieno diritto ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione C.C. n° ..... del .....

4) Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte viene trasferito all'acquirente con la sottoscrizione del presente atto.

5) Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla lottizzazione, di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto planovolumetrico e nel progetto esecutivo delle opere, approvati con deliberazione n° ..... del ..... Ed alla data odierna sono state realizzate .....

Gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi ed alle reti in sede stradale sono a carico dell'acquirente.

6) La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente del Piano, con la copertura secondo lo schema allegato all'approvazione del regolamento, ed in osservanza delle seguenti prescrizioni particolari: i lavori di edificazione dell'area in oggetto dovranno avere inizio entro dodici mesi dalla stipula del presente contratto-convenzione, ed essere portato a termine entro 36 mesi dalla stessa data, salvo proroga da concedersi per giustificati e comprovati motivi. L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, fermi restando gli\_ adempimenti che competono al titolare del Permesso di Costruire secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Castellana Grotte.

In caso di inadempienza ai suddetti termini, il presente contratto-convenzione, giusto quanto riportato dal Regolamento approvato con deliberazione C.C. n..... del..... viene risolto di pieno diritto e l'area con gli eventuali manufatti realizzati, tornerà in proprietà del Comune che è tenuto alla restituzione del corrispettivo, realizzato a seguito di vendita, detratta la quota del 10% a titolo di risarcimento danni.

7) E' vietato, salvo preventiva autorizzazione del Comune di Castellana Grotte, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata da parte , dell'acquirente.

E' consentita la cessione ad altra impresa qualora i soci assegnatari siano presenti nella impresa subentrante per quote superiori al 55%.

E' consentita la cessione ad altra impresa qualora i soci assegnatari siano presenti nella impresa subentrante per quote superiori al 40%, e gli altri siano figli e/o parenti e/o affini entro il secondo

grado e che le quote di famiglia siano superiori al 51 %.

8) L'acquirente, in caso di vendita o locazione dell'immobile si obbliga per sè ed i suoi aventi causa, a praticare un prezzo o un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati ed a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione del Comune, che si riserva il diritto di prelazione, da esercitare entro 90 giorni dalla notificazione della suddetta richiesta di autorizzazione.

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla base del:

- a) valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato;
- b) prezzo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo.

Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti tecnologici, industriali, ecc. od anche un'attività imprenditoriale in atto, il prezzo di vendita sarà determinato come somma dei valori di cui ai punti precedenti e di quelli, determinati fra le parti, di detti impianti o dell'avviamento dell'iniziativa.

Il canone annuo di locazione sarà stabilito in misura non superiore al 5% del valore relativo ai soli immobili esterni.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo con l'adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della cessione, fermo restando il limite massimo del 5%.

9) I contratti di vendita o di locazione dei fabbricati verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati. In caso di mancato accordo, gli interessati potranno far ricorso all'arbitrato del Comune di Castellana Grotte, che nominerà allo scopo un proprio tecnico, eventualmente assistito da due periti nominati da ciascuna delle parti.

10) Le parti fanno espresso richiamo alle norme del "Regolamento per la cessione delle aree" da destinare a insediamenti produttivi approvato con deliberazione consiliare n° ..... del..... come parti integranti del presente atto. La sanzione da applicare in caso di inadempienza, oltre a quelle previste dal citato regolamento, consisterà nella nullità di qualsiasi fatto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle del presente atto e nel pagamento di una penale non inferiore a €..... per modulo per la zona A e di €..... per modulo per la zona B.

Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione degli immobili senza la preventiva autorizzazione. Nei casi di persistenti e gravi violazioni e inadempienze il Comune avrà il diritto di chiedere la risoluzione del contratto di cessione e di acquisire tutta la proprietà (area, fabbricati e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% del valore di stima determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale o da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Bari.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune dell'originario acquirente, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente.

Qualora, per effetto della risoluzione del presente atto di cessione di proprietà, il Comune, ai sensi dell'art. 37 della Legge 865/71, subentri nelle obbligazioni derivanti dai mutui ipotecari concessi, da Istituti di Credito ottenuti dall'originario acquirente, il Comune sarà tenuto a corrispondere a quest'ultimo, l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

11) Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia ed in particolare alla Legge 22.10.1971 n° 865, alle norme del

Regolamento approvato con deliberazione consiliare n° del al Regolamento Edilizio del Comune di Castellana Grotte approvato con D.P.G.R. n° 2248 del 18.05.1995 come parti integranti del presente atto, nonché alle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P..

12)Le spese e quant'altro inerente e conseguente al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della Legge 22.11.1971, n°865 assumendone i relativi oneri.

13)L'acquirente si obbliga in caso di vendita dell'immobile a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.

14)In caso di dilazione di pagamento si allega piano di ammortamento provvisorio.