

**Allegato B al Bando di assegnazione aree P.I.P.**

**CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865, TRA IL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE E .....PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE INSERITE NEL VIGENTE PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

L' anno duemila ..... oggi ..... del mese di ..... in Castiglione delle Stiviere , nel Palazzo Comunale, avanti a me Notaio .....sono personalmente comparsi il Sig ..... nato a ..... il ..... residente a ..... Via ..... N ..... il quale interviene nella sua qualità di ..... della .....con sede in .....Via .....N ..... in prosieguo chiamata semplicemente Cessionario, il Sig .....nato a .....il ....., domiciliato in .....Via ..... n ..... che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Castiglione delle Stiviere, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000, incaricato con decreto del Sindaco n. ....del .....in prosieguo chiamato Comune.

Detti componenti, della cui identità io Notaio sono certo e che d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

- a)-che il.....ha chiesto al Comune di Castiglione delle Stiviere, con istanza presentata il giorno .....n. ....di protocollo che si allega sotto la lettera (.....) l'assegnazione ai sensi della legge n. 865 del 22 ottobre 1971, in proprietà di aree inserite nel vigente PIP per la costruzione di edifici artigianali e industriali con annessa abitazione;
- b)che con delibera n. ..../C.C. del ..... è stato approvato il Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.);
- c)-che con deliberazione di Giunta Comunale n.....in data..... esecutiva ai sensi di legge allegata sotto la lettera .....il Comune ha individuato la ditta ..... quale futuro assegnatario in diritto di proprietà del suolo, ai sensi della legge 865/71, dell'area inserita nel P.I.P. indicata in tinta rossa nella planimetria allegata, della superficie di mq. ...., per la realizzazione di edifici artigianali, industriali, commerciali e turistici con annessa abitazione;

d) che dette aree provengono da acquisizioni bonarie in forza dell'atto n. ....di rep. del notaio ..... che si allega sotto la lettera (.....).

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue, con riserva di approvazione degli organi superiori per quanto riguarda il Comune di Castiglione delle Stiviere od in modo fin d'ora definitivo ed impegnativo per il cessionario, il quale si obbliga anche per i suoi successori ed aventi causa.

### **ART. 1**

1. Il Comune di Castiglione delle Stiviere, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/71, n. 865, trasferisce il diritto di proprietà al cessionario che accetta l'area della superficie di mq. .... indicata in rosso nella planimetria allegata, denominata LOTTO ..... e distinta nel N.C.T.R. del Comune di Castiglione delle Stiviere al Fg. n ..... mappale n ..... di mq..... e con i seguenti confini .....; l'area sopra descritta viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , così com'è pervenuta al Comune in forza dell'atto n. .... di rep .del notaio .....

### **ART. 2**

1. Sulle aree descritte al precedente art. 1, il Cessionario si obbliga a realizzare, nei tempi e con le modalità e caratteristiche più oltre indicate, fabbricati da destinare ad attività produttive secondo i parametri fissati dal PRG vigente e dalle norme di attuazione vigenti e nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi, qui allegato e sottoscritto.
2. Il possesso viene trasferito al Cessionario dalla data di stipulazione del presente atto.

### **ART. 3**

1. A titolo di corrispettivo per la Concessione del diritto di proprietà dell'area indicata in rosso, di cui al precedente art. 1, il cessionario verserà nei modi e nei termini di cui al successivo art. 4 la somma di €..... (diconsi euro .....).
2. Il prezzo unitario per la cessione in proprietà dell'area indicata all'art. 1 e pari a €..... (diconsi euro .....) per ogni metro quadrato di area fondiaria (superficie catastale). Il

prezzo è stabilito in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. ....del ..... nella quale è indicato il costo di acquisizione delle aree dell'intero comparto P.I.P. (spese comprese) ed il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Complessivamente il prezzo di cessione del lotto n. ....indicato nell'art. 1 è pari a :  
€mq ..... x .....mq=€.....(diconsi .....
4. L'importo complessivo sopraindicato è definito in relazione alla superficie catastale dell'area a seguito dell'avvenuto frazionamento.
5. Tali corrispettivi sono da intendersi provvisori fino ad accertata entità della spesa di urbanizzazione del comparto.

#### **ART. 4**

1. Il Cessionario si impegna nei confronti del Comune di Castiglione delle Stiviere che accetta, al pagamento del corrispettivo determinato all'art. 3, nei termini e nei modi di seguito riportati:
  - a) Versamento di una prima rata entro 30 giorni dalla data di notifica della graduatoria di cui all'art 7 comma 7 del Regolamento nella misura del 50% del costo complessivo, di cui al 30% a titolo di caparra e il residuo quale acconto;
  - b) Versamento dell'intera somma ovvero di una seconda rata prima della firma dell'atto pubblico di trasferimento nella misura del 25 del costo complessivo e deposito di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per il restante 25%. Detta fideiussione deve contenere la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficiario di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e con riserva di eventuali eccezioni.
  - c) Versamento dell'eventuale terza e ultima rata nella misura del 25% del costo complessivo al momento del rilascio della Concessione Edilizia.

#### **ART. 5**

1. Si dà atto che:
  - le parti commerciali degli edifici artigianali, saranno soggette al pagamento del contributo sul costo di costruzione che verrà determinato secondo i criteri stabiliti dalle norme Vigenti;
  - le abitazioni annesse agli edifici artigianali, saranno soggette al pagamento del contributo sul costo di costruzione determinato secondo i criteri stabiliti dalle norme vigenti ed al versamento

degli oneri di urbanizzazione secondaria stabiliti dalle tabelle comunali.

Il pagamento di detti contributi dovrà essere effettuato secondo le modalità previste dalle delibere vigenti al momento della richiesta di Concessione edilizia.

#### **ART. 6**

1. Il Cessionario, nei confronti del Comune di Castiglione delle Stiviere, si impegna:
  - a) a prendere in consegna le aree cedute in diritto di proprietà e descritte nell'art 1, non appena riceverà comunicazione da parte del Comune e comunque non oltre 30 (trenta) giorni da tale avviso;
  - b) a realizzare sulle aree cedute in diritto di proprietà e indicate in rosso nella planimetria sopra indicata, in conformità alle previsioni e prescrizioni delle norme attuative del P.I.P. e del R.E. vigente nel Comune di Castiglione delle Stiviere, edifici da adibire ad attività produttive;
  - c) a iniziare la costruzione degli immobili ed ultimarli nei termini indicati nell'art. 8

#### **ART. 7**

1. Il Comune di Castiglione delle Stiviere si riserva la facoltà di fare eseguire in qualsiasi momento e durante tutto il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la corrispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali.

#### **ART. 8**

1. Le concessioni edilizie dovranno essere richieste entro 90 giorni dall'atto di compravendita, ovvero entro 180 dalla firma del verbale di fine lavori delle opere di urbanizzazione.
2. Entro il termine di dodici mesi dalla data del rilascio della concessione edilizia, dovranno iniziare i lavori di costruzione, da ultimarsi nel termine di trentasei mesi dalla data di inizio.
3. E' facoltà del Comune di prorogare i termini di fine lavori, su richiesta delle parti acquirenti, per gravi e comprovati motivi, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge n. 10/1977. Tale proroga non potrà essere superiore a dodici mesi. Scaduti inutilmente detti termini, l'area verrà retrocessa al Comune, nella situazione di fatto in cui si trova, con eventuali accessioni e pertinenze. Il costo delle eventuali demolizioni sarà a carico dell'assegnatario inadempiente.
4. Per ciascuna area dovrà essere prevista, in sede di rilascio di prima concessione edilizia, una superficie coperta (S.C.) minima pari al 50% della superficie coperta massima consentita

sull'area in questione.

#### **ART. 9**

1. Il Comune di Castiglione delle Stiviere si impegna a realizzare ed ultimare le opere di urbanizzazione afferenti alla costruzione degli edifici per l'epoca di ultimazione dei fabbricati e comunque entro il periodo di tre anni dalla data di sottoscrizione del presente atto.

#### **ART. 10**

1. E' vietata la vendita di aree P.I.P. assegnate e non edificate o parzialmente edificate.
2. La vendita o la locazione, in tutto o in parte, degli immobili realizzati sulle aree in proprietà è vietata in mancanza del certificato di agibilità.
3. Entro i primi dieci anni dalla data di rilascio dell'agibilità dell'immobile, la vendita dell'immobile costruito sull'area è consentita solo per comprovate esigenze sopravvenute e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a condizione che l'acquirente vi svolga un'attività compatibile con le norme vigenti e con il presente Regolamento, che dovrà sottoscrivere per accettazione. La ditta subentrante è tenuta a presentare al Comune il programma di attività e di occupazione. L'autorizzazione si intenderà accolta qualora il Comune non si pronunci sulla domanda entro 60 giorni dal ricevimento della stessa.
4. La ditta assegnataria, in caso di vendita o di locazione, si obbliga per sé e suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati. Il prezzo di cessione viene determinato, a seguito di presentazione di perizia tecnica, redatta da tecnico abilitato, tenendo conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti, del costo di acquisizione del terreno e di eventuali opere realizzate in economia, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita.
5. Il canone di locazione non può essere superiore al 6 % del prezzo di cessione, di cui al comma precedente, rivalutabile secondo l'indice statistico del costo della vita. L'immobile potrà essere concesso in locazione, alle condizioni suddette, decorsi 3 (tre) anni dal rilascio del Certificato di agibilità. Il canone suddetto sarà libero decorsi 10 (dieci) anni dal rilascio del Certificato di agibilità.

#### **ART. 11**

1. Comportano la risoluzione di diritto dell'atto di cessione le seguenti inosservanze:

- a) inadempienza agli obblighi imposti dagli art. 4 comma 1 lettera c), 10, 12, 13;
  - b) mancata sottoscrizione della Convenzione PIP nel termine indicato nell'art. 12 del Regolamento;
  - c) mancato inizio e mancata conclusione dei lavori nei termini previsti dall'art. 8;
  - d) Perdita dei requisiti per l'assegnazione, salvo il caso previsto dall'art. 13;
2. Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi di cui agli artt. 4, 12 della presente convenzione e agli obblighi dell'art. 12 del Regolamento il Comune dovrà diffidare la ditta cessionaria affinché adempia nel termine di giorni 20, avvertendo che decorso detto termine la convenzione si intenderà automaticamente risolta. L'area oggetto della originaria concessione e le opere su di essa realizzate saranno acquisite al patrimonio del Comune che le utilizzerà ai fini pubblici compresi quelli di attuazione delle finalità del P.I.P.
  3. Qualora si verificasse una delle fattispecie di risoluzione del contratto previste dalle presenti norme, il Comune inviterà con lettera raccomandata RR, la controparte a far pervenire le proprie controdeduzioni. Nel caso di risoluzione dell'atto di cessione il Comune dovrà indennizzare il valore di eventuali costruzioni realizzate sull'area ai sensi dell'art. 936 del codice civile, corrispondendo il minor importo tra il prezzo di costo determinato ai sensi dell'art. 10 e l'incremento di valore recato al fondo.
  4. Nel caso non fossero state realizzate opere nei lotti la risoluzione o decadenza comportano la retrocessione dell'area assegnata con conseguente obbligo per il Comune di restituire le somme versate dall'assegnatario, senza interessi, decurtate dalle spese da sostenere per la riassegnazione della stessa.

## **ART. 12**

1. La ditta cessionaria si impegna a non modificare, in tutto o in parte, la destinazione d'uso dell'immobile realizzato sull'area assegnata e ad avviare la propria attività produttiva o, nel caso di attività già avviata, a proseguirla nell'immobile stesso entro sei mesi dalla dichiarazione di agibilità dei locali, salvo proroga del termine per giustificati motivi da parte del Comune, da richiedersi almeno un mese prima.
2. Identico obbligo assume l'acquirente o conduttore nel caso di vendita o locazione autorizzata ai sensi dell'art. 10, in relazione al programma presentato ai sensi del comma 3 della citata disposizione.
3. In caso di cessazione dell'attività produttiva non derivante da dichiarazione di fallimento o da altra procedura concorsuale, il Comune assegna al proprietario termine di almeno 9 mesi,

prorogabili a 18 mesi complessivi su motivata richiesta della ditta interessata, per la ripresa dell'attività stessa.

4. L'eventuale modificazione dell'attività produttiva, in aggiunta o in sostituzione, rispetto a quella indicata all'atto della firma della presente convenzione o, nei casi previsti dall'art. 10, del contratto di acquisto o locazione, e comunque rispetto a quella praticata, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune, il quale subordinerà la propria decisione alla verifica di compatibilità della nuova attività con quanto previsto dalle norme di attuazione del P.I.P., dal Regolamento e dalle esigenze di tutelare l'ambiente di lavoro e quello esterno da emissioni nocive

### **ART 13**

1. L'eventuale ricorso, da parte dell'assegnatario, ad un contratto di locazione finanziaria (leasing) è soggetto alle disposizioni seguenti:
  - Prima della stipula della convenzione, il soggetto assegnatario delle aree dovrà trasmettere al comune il testo del contratto di finanziamento concordato con la società finanziaria;
  - Dopo che il comune avrà verificato la rispondenza delle clausole del contratto di leasing a quanto previsto dal presente articolo, la convenzione di cessione in proprietà dell'area sarà direttamente stipulata con la società di leasing, e con l'intervento del soggetto utilizzatore, i quali si impegneranno solidamente al rispetto delle clausole ivi previste;
  - Il contratto di leasing dovrà prevedere le seguenti clausole:
    - a) Il diritto-dovere dell'utilizzatore (soggetto finanziato) di riscattare il bene alla scadenza del termine contrattuale pattuito, a pena di decadenza dall'assegnazione dell'area;
    - b) L'impegno di entrambe le parti al rispetto delle norme contenute nel Regolamento per l'assegnazione delle aree P.I.P. e delle disposizioni contenute negli schemi di convenzione ad esso allegati, a pena di decadenza dall'assegnazione;
  - In caso di inadempimento del contratto da parte dell'utilizzatore, o di risoluzione dello stesso per ogni altra causa, la società di leasing avrà la facoltà di stipulare un nuovo contratto di locazione finanziaria con altro utilizzatore in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del Regolamento. In tal caso dovrà essere stipulata con l'Amministrazione una nuova convenzione, controfirmata dal nuovo utilizzatore;
  - La convenzione dovrà prevedere inoltre, che qualora la stipulazione del nuovo contratto di locazione finanziaria avvenga nel quinquennio di validità delle graduatorie formate a seguito di

selezione pubblica degli assegnatari, la società di leasing prima di rivolgersi ad altri soggetti, interPELLI le ditte presenti in graduatoria che non risultino già assegnatarie di aree P.I.P.;

- Qualora, successivamente alla risoluzione del contratto con il primo assegnatario, la società di leasing non individui soggetti idonei ai sensi dei commi precedenti con i quali stipulare il nuovo contratto di locazione finanziaria, potrà procedersi allo scioglimento consensuale del rapporto convenzionale: il comune rientrerà nella disponibilità dell'area e di quanto su di essa edificato, salvo corrispondere alla società il prezzo dell'immobile conseguito a seguito della nuova assegnazione, da determinarsi secondo i criteri indicati nell'art. 10;

#### **ART 14**

1. I comparenti autorizzano la trascrizione del presente atto, compreso il Regolamento, presso la conservatoria dei Registri immobiliari di.....e rinunciando all'iscrizione di ipoteca legale sollevando il Sig. Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità.

#### **ART. 15**

1. Le spese del presente atto e le sue inerenti e conseguenti escluse quelle espressamente previste a carico del Comune, sono a carico del Cessionario, il quale dichiara che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti o, comunque delle disposizioni fiscali ad esse più favorevoli.

#### **ART. 16**

1. Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di cessione della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti di trasferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili a terzi.
2. Gli atti stipulati in contrasto con le predette norme sono nulli per contrarietà a norme imperative ai sensi dell'art. 1418 del codice civile.

#### **ART. 17**

1. In caso di rinuncia all'acquisizione dell'area nei termini di cui all'art. 4, comma 1°, lettere a) e b) si intende revocata l'assegnazione e il Comune restituirà la somma versata quale acconto,

decurtata di una penale del 30%, della somma di cui all'art. 4, comma 1°, lettera a), salvo il diritto di chiedere il risarcimento delle spese da sostenere per la nuova assegnazione dell'area.

### **ART. 18**

1. Le parti componenti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio:
  - a) il Comune di Castiglione delle Stiviere in Via C. Battisti n.4;
  - b) il Cessionario in Via ..... , .....

### **ART 19**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente nonché nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi.
2. Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme nel presente Regolamento non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle sanzioni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni e dalle vigenti leggi regionali in materia.

### **ART. 20**

1. Il Concessionario versa fin d'ora, e davanti a me Notaio, la somma di Euro ..... (diconsi Euro ..... ) al Comune di Castiglione delle Stiviere quale corrispettivo dovuto ai sensi dell'Art. 4 lettera a) della presente convenzione, in moneta corrente; il Comune accetta e rilascia ricevuta della somma incamerata.

Comune

---

Ditta

---

Notaio

---

Ai sensi dell'art. 1341 la ditta cessionaria espressamente sottoscrive le seguenti clausole: art. 10-11-12-13.