

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SAN SPERATE

Provincia di Cagliari

Convenzione ex art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865 per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971, n. 865.

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di

_____ in San Sperate, presso la sede comunale di Via Sassari

n. 12, innanzi a me Dottor. _____ (Segretario Comunale)

Notaio in _____, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di

_____ senza l'assistenza di testimoni, ai quali i comparenti,

d'accordo tra loro e con il mio assenso, hanno dichiarato di rinunciare

SONO COMPARSI I SIGNORI

- Ing. Gianluca Deidda nato a _____ (____) il _____ responsabile

pro-tempore del Servizio Tecnico del Comune di San Sperate, domiciliato

per la carica in San Sperate, via Sassari n. 12, presso la sede municipale, il

quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità

di rappresentante del Comune di San Sperate, cod. fisc. e partita IVA

01423040920, in virtù del disposto dell'art. 107 comma 3 lett. c del Testo

Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.lgs. 18

agosto 2000, n. 267 e in forza dei poteri conferitigli con Decreto Sindacale

S.I. n. _____ del _____, ai sensi e per gli effetti degli artt. 50 e 109

dello stesso D.Lgs. 267/2000, che è da intendersi parte integrante del pre-

sente atto pur non essendo materialmente allegato,

E

il concessionario <<NOME>> <<COGNOME>>, nato a <<LUOGO_NASCI-

TA>> (<<PROV>>) il <<DATA_NASCITA>>, residente in <<CITTA'>>

(<<PROV>>) <<CAP>> <<INDIRIZZO_ATTUALE>>,

<<NUMERO_CIVICO>> professione _____, codice fiscale:

_____, stato civile _____ titolare della Ditta con-

cessionaria _____, Codice Fiscale _____ e Partita IVA

_____, con sede legale in San Sperate, CAP 09026, prov. di CA

Via _____, n. _____ iscritta al Registro Ditte della

CCIAA al n. _____.

Le sopra riportate indicazioni vengono a me Notaio (Segretario Comunale)

espressamente dichiarate dai componenti sopramenzionati, ciascuno per la

parte che lo riguarda, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e successive

modificazioni ed integrazioni, previa ammonizione da me fatta loro sulle

sanzioni previste dalle citate disposizioni in caso di dichiarazioni mendaci.

Detti componenti della cui identità personale e qualifica sono io Segretario-

Comunale certo

PREMETTONO CHE

1) in data _____ è stato pubblicato il Bando per l'assegnazione delle
aree edificabili ricadenti nel P.I.P. Is Spinargius;-----

2) il sopra costituito concessionario ha presentato al Comune di San Spe-

rate istanza per l'ottenimento della concessione di un lotto di terreno com-

preso nel Piano per gli Insediamenti Produttivi "Is Spinargius" di cui all'art.

27 della L. 865/71 per la realizzazione dell'intervento finalizzato allo svolgi-

mento della seguente attività: _____;-----

3) tale concessione è stata definita con atti _____, finaliz-

zata alla realizzazione dell'intervento per il quale è stata richiesta dall'asse-

gnatario;

4) il Comune di San Sperate è divenuto proprietario delle aree oggetto della presente cessione in virtù di atto stipulato a rogito Segretario comunale in data 18/03/1986, rep. n.106, registrato a Cagliari in data 16.05.1986 al n. 006936, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 29/07/1986 casella 15282 art. 11545 e atto a rogito Segretario Comunale in data 08/03/2006, rep. n. 668, registrato a Cagliari in data 14/03/2006 al n. 1055, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 04/04/2006 Reg. Gen. 16206 Reg. Part. n. 11130 ;

5) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 09.12.2008 sono stati approvati i criteri per la determinazione del prezzo base di cessione delle aree per l'anno 2009;

6) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 03.11.1986 è stato approvato il Regolamento generale di Gestione del Piano per gli Insediamenti Produttivi "Is Spinargius" successivamente modificato ed integrato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 47 del 04.10.2001 e n. 2 del 30.01.2009;

7) con deliberazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stato approvato il Regolamento di assegnazione dei lotti P.I.P. che integra o modifica le parti in contrasto con il Regolamento generale di Gestione sopramenzionato;

8) con determinazione del Responsabile del Servizio tecnico n. _____ del _____ è stato approvato lo schema della presente convenzione allegato al bando;

tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite, hanno stabilito quanto

segue:

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

Articolo 2

Il Comune di San Sperate, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti della L. 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche e integrazioni, concede alla ditta << NOME _DITTA>> il diritto di proprietà sull'area edificabile in località "Is Spinargius" della superficie di mq _____, individuato come lotto n. _____ e precisamente l'area distinta al N.C.T. al Foglio 8 come segue:

- mappale _____ di are _____ R.D. € _____ R.A. € _____;

confinante a nord con _____, a sud con _____, a ovest con _____, a est con _____, salvo se altri, per la realizzazione dell'intervento di cui in premessa, nel rispetto dei termini e delle condizioni previste dal Regolamento di assegnazione e programma di intervento allegato all'istanza che il concessionario dichiara espressamente di accettare senza riserva alcuna.

Articolo 3

Il corrispettivo della presente cessione è determinato in € _____ (_____ euro) in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed è comprensivo del costo effettivo di acquisizione delle aree, nonché degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria.

Si dà atto che il concessionario ha già versato nella Tesoreria del Comune sul conto corrente n. _____ intestato al Comune di San Sperate:

• contestualmente alla firma di accettazione del lotto da assegnare mediante bollettini in conto corrente postale n. VCY ____ (o bonifico bancario n. _____) in data __/__/__, , la somma di € _____ (_____) euro), pari al 25% dell'intero corrispettivo.-----

• mediante bollettini in conto corrente postale n. VCY ____ (o bonifico bancario n. _____) in data __/__/__, , la somma di € _____ (_____) euro), pari al 50% dell'intero corrispettivo.-----

La somma residua pari al 25% dell'intero importo, maggiorata degli interessi al tasso del _____ % annuo, pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della presente convenzione, dovrà essere versata al momento del rilascio della convenzione edilizia.

Per i ritardi nei pagamenti si adottano le seguenti penali:

1. corresponsione degli interessi legali della rata medesima qualora il versamento sia effettuato entro 30 giorni;
2. corresponsione del doppio degli interessi legali della rata medesima qualora il versamento sia effettuato oltre i 30 giorni.

Decorso inutilmente il termine ultimo di cui sopra il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione ai sensi degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14 aprile 1910, n° 639.

Il Comune di San Sperate, come sopra rappresentato, rilascia quietanza delle somme ricevute e dichiara di rinunciare all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

Articolo 4

Per la somma residua il concessionario ha costituito con la società _____ in data _____ regolare polizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € _____ (_____ euro).

Articolo 5

La costruzione degli edifici sulle aree di cui al presente atto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

I. Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente, al Regolamento edilizio, alle Norme di attuazione del P.U.C.; alle norme di attuazione del P.I.P. Is Spinargius e al suo Regolamento Generale di Gestione.

I progetti saranno presentati per l'approvazione entro 90 giorni dalla firma della presente convenzione;

II. I lavori di costruzione sull'area in oggetto dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data di rilascio della Concessione Edilizia ed essere completati non oltre tre anni, e comunque non oltre il termine espressamente previsto nello specifico programma di intervento allegato all'istanza di assegnazione, dalla data di rilascio della Concessione stessa.

L'inosservanza dei suddetti termini, salva la facoltà di proroga in caso di gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a impedirne l'inizio dei lavori o a ritardarli durante la loro

esecuzione, comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 17.03.2004:

a) penale di € 0.01 a mc edificabile per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 150 giorni, rispetto al termine iniziale di 150 giorni dalla data di stipula della convenzione, per la presentazione del progetto del fabbricato.

Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo superiore al 300° giorno dalla stipula della convenzione;

b) decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo rispetto al termine di 1 anno dal rilascio della Concessione Edilizia per l'inizio dei lavori, salva la possibilità di richiedere la proroga del termine di inizio lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del concessionario che ne impediscano l'inizio entro i termini stabiliti;

c) decadenza in caso di ritardo rispetto al termine di tre anni dal rilascio della Concessione Edilizia per il completamento dei lavori, salvi i casi di richiesta di proroga per gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; per la parte non ultimata il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione ed al versamento degli eventuali oneri.

Articolo 6

I vincoli di cui al presente atto, stipulato ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, hanno validità di anni 30 durante i

quali il concessionario si impegna ad alienare o locare le unità immobiliari costruite alle condizioni di cui agli articoli seguenti.

Articolo 7

Le unità immobiliari costruite potranno essere alienate per la realizzazione di attività compatibili con il PIP "Is Spinargius" e verificate dal Comune per un importo calcolato secondo il criterio di cui al successivo art. 8.

E' comunque vietata la cessione a terzi del diritto relativo all'area parzialmente edificata.

E' altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile prima che sia stata rilasciata autorizzazione di agibilità.

L'inosservanza dei suddetti divieti, comporta la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione della presente convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, come prescritto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 17.03.2004.

Gli atti di cessione dovranno contenere tutti gli obblighi, gli oneri, i vincoli ed i relativi termini derivanti dalla presente convenzione. In particolare, la parte acquirente subentra, nei confronti del Comune, nella stessa posizione giuridica del concessionario relativamente ai diritti, obblighi, oneri e termini contemplati nella presente convenzione.

Articolo 8

All'atto della cessione delle unità immobiliari il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e parte venditrice sulla base dei criteri di cui alla deliberazione del C.C. n°7 del 17.03.2004.

Il prezzo iniziale di cessione, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita, relativo al mq di superficie utile, è ri-

cavato in base a:

1. costo delle aree e delle opere di urbanizzazione nella misura di €

_____ (_____ euro) e corrispon-

dente alla stessa parte di cessione di cui al primo comma dell'art. 3 della presente convenzione;

2. costo base massimo di costruzione pari a € _____

(_____ euro/mq) a mq di superficie complessiva (Sc), stabilito

alla data di stipula della convenzione, in analogia a quanto previsto per i

fabbricati residenziali e a quanto determinato annualmente secondo il De-

creto dell'Assessore ai Lavori Pubblici della R.A.S. sulla base dei limiti mas-

simi di costo dell'edilizia agevolata e, comunque, non superiore al costo do-

documentato o risultante da dettagliato computo metrico estimativo per la rea-

lizzazione del fabbricato da verificare e approvare a cura dell'Ufficio tecnico

comunale;

3. una maggiorazione dei costi di cui sopra in funzione delle caratteristiche

tecniche dell'unità immobiliare e per le spese generali comprese quelle di

preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute

corrispondente ad una percentuale massima del costo di costruzione calco-

lato in analogia ai criteri stabiliti con il Decreto RAS di cui al precedente

punto 3); l'applicazione delle percentuali di maggiorazione deve essere op-

portunamente supportata da documentazione tecnica o contabile a dimo-

strazione della sussistenza dei requisiti di cui al Decreto citato;

4. I.V.A. nella percentuale di legge, calcolata sul costo di costruzione, qualo-

ra dovuta.

Il prezzo iniziale di cessione delle unità immobiliari è suscettibile di variazio-

ni, con periodicità non inferiore al biennio, nel modo seguente:

I. una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto tra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato artigianale/industriale riferito alla data di vendita e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione riferito alla data di determinazione del costo base in vigore alla data di stipula della presente convenzione;

II. una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento del fabbricato, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:

a) dalla data di completamento del fabbricato, comunque non oltre alla data di scadenza della concessione edilizia (tre anni), al 5° anno: 0%;

b) dal 6° anno al 30° anno: 1% annuo.

Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di 1/5, in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio. In difetto di accordo tra le parti interessate sulla misura della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso a due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall'acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente.

Nell'ipotesi in cui il programma costruttivo sia assistito dal contributo dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri Enti Pubblici, il prezzo di vendita, come determinato nei precedenti commi, andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato dagli Enti sopraindicati.

Articolo 9

L'unità immobiliare costruita potrà essere data in locazione qualora ci siano i presupposti previsti dal regolamento, per la realizzazione di attività artigianali compatibili con il PIP "Is Spinargius" e verificate dal Comune. Il relativo canone iniziale, come anche le modalità per la sua revisione biennale, è calcolato secondo i criteri di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 17/03/2004.

Il canone di locazione iniziale non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'immobile calcolato secondo i criteri di cui sopra. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

Il canone di locazione, suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 \times I2/I1$$

dove:

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al comma primo;

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione;

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza di valido certificato di agibilità.

Si avrà decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e conseguentemente estinzione del diritto di proprietà nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risul-

tante dall'applicazione del criterio di cui al presente articolo.

Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata della convenzione.

Articolo 10

Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati negli articoli precedenti sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi.

La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse.

In caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui agli articoli precedenti si avrà decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e conseguente estinzione del diritto di proprietà.

Il Comune si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dalla concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà qualora successivamente vengano meno i requisiti di idoneità sia soggettivi che oggettivi che costituiscono i presupposti indispensabili del provvedimento di concessione o che siano richiesti dalla legge sia per la costituzione che per la continuazione del rapporto con particolare riferimento all'ipotesi di fallimento del soggetto attuatore.

La risoluzione dell'atto di cessione nei casi di decadenza si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma Codice Civile quando il Comune dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisisce anche la pro-

prietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato.

Articolo 11

In tutti i casi di decadenza di cui alla presente convenzione verrà applicata una penale pari al 40% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvi i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall'acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale verranno detratte dall'indennità.

Articolo 12

Il concessionario rinuncia alla documentazione di rito.

Articolo 13

Le spese e le competenze inerenti il presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario che invoca i benefici previsti dal comma 60 dell'art. 3 della L. 662/96 e dall'art. 32 c. 2 del D.P.R. 601/73 e cioè la registrazione in misura fissa e l'esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale.

Le controversie che dovessero sorgere relativamente alla presente convenzione sono di competenza del foro di Cagliari.

Articolo 14

Ai sensi del secondo comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni si allega al presente atto, sotto la lettera A), il cer-

tificato di destinazione urbanistica delle aree, rilasciato in data __/__/____
dal Comune di San Sperate, previa dichiarazione fattami dai componenti
che alla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti
urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti della L. 19 maggio 1975 n. 151 il Sig.
_____ dichiara di essere celibe/coniugato con
_____ in regime di comunione/separazione le-
gale dei beni.

Di questo Atto ho dato lettura ai componenti che, a mia interpellanza, lo ap-
provano e con me lo sottoscrivono in fine in questo foglio ed in margine de-
gli altri, come per legge.

Scritto con strumento informatico a norma di legge da persona di mia fidu-
cia su _____ pagine questa compresa, pari a _____ fogli di
carta resa legale fin qui senza le firme.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Letto, approvato e sottoscritto come per legge.

IL CONCESSIONARIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

IL SEGRETARIO COMUNALE