



Comune di Scorrano

PROVINCIA DI LECCE

Ufficio Tecnico Comunale

CONVENZIONE DI ASSEGNAZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN PROPRIETA' DI AREA INSERITA NEL PIANO INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI TRA IL COMUNE DI SCORRANO ED IL [REDACTED]

Il **Comune di Scorrano**, rappresentato dall'arch. Arturo Antonio Contaldo, Responsabile del Settore III Assetto del Territorio del Comune di Scorrano,

e

il Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED] in Via [REDACTED], nella qualità di "concessionario",
in virtù della realizzazione del Piano degli Inseidiamenti Produttivi, regolarmente approvato dal Consiglio Comunale in data 16 febbraio 2005 con atto deliberativo n° 3, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Il Comune di Scorrano concede a [REDACTED], concessionario, che accetta il diritto [REDACTED] dell'area, da assegnarsi nei termini di legge, per la costruzione di uno stabilimento per attività di tipo **industriale o artigianale**.

Detto terreno è compreso nell'area del Piano Inseidiamenti artigianali ed industriali del Comune di Scorrano ed è contraddistinto con il n° [REDACTED] dei lotti [REDACTED], sulla planimetria Tav. n° 5 del P.I.P.

La sottoscrizione della presente convenzione obbliga il concessionario all'accettazione incondizionata del lotto assegnato. Nel caso in cui il Concessionario rifiuti di accettare il lotto assegnato e come sopra individuato, nonostante l'avvenuta sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Scorrano procederà alla revoca di questa convenzione e all'incameramento dell'acconto pari al 20% del costo del suolo, versato all'atto della sottoscrizione della presente convenzione. Il diritto di superficie come sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo e delle aree esterne alla costruzione nei limiti necessari all'esecuzione, alla manutenzione e all'uso delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Art. 2

L'assegnazione definitiva del/i lotto/i in diritto di superficie o di proprietà sarà perfezionata con atto notarile di trasferimento del diritto di superficie dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'effettiva attivazione dell'iniziativa imprenditoriale.

Art. 3

Il diritto di superficie come sopra indicato è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia per il diritto di superficie. Il diritto di proprietà come sopra indicato è esercitato con le modalità ed i principi generali in materia di diritto di proprietà. E' fatto divieto al concessionario [REDACTED] di cedere il diritto di superficie dell'area non ancora edificata. Il diritto di superficie o in proprietà è esteso:

- alla realizzazione di complessi produttivi di beni. E' consentita la realizzazione di abitazioni per il personale dirigente o di custodia fino ad una superficie coperta massima di mq. 120;
- al mantenimento e godimento delle costruzioni e le relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione, per tutto l'arco temporale di vigenza del diritto di superficie.

Art. 4

Le costruzioni dovranno essere progettate ed eseguite conformemente al Piano Insediamenti artigianali ed industriali, approvato e al Regolamento di cessione delle aree. Il Comune si riserva di far eseguire gli opportuni accertamenti da parte dei propri Uffici competenti in qualunque momento lo ritenga necessario. Il concessionario [REDACTED], si impegna a rispettare i seguenti termini relativi alle fasi salienti del programma costruttivo:

- 1) entro 120 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione dovrà chiedere il permesso di costruire;
- 2) i lavori dovranno iniziare entro il termine massimo di un anno dal rilascio del permesso di costruire ed essere ultimati al rustico entro diciotto mesi dalla stessa data. L'ultimazione definitiva dei lavori dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di mancato rispetto del termine per la presentazione del progetto o dei termini iniziali o finali dei lavori la Giunta Comunale potrà dichiarare risolto l'atto di cessione o concessione e trattenere il 5% del prezzo di concessione o cessione dell'area, salvi i maggiori danni. Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate secondo quanto disposto dall'art. 14 del Regolamento.

Art. 5

Il valore del suolo, definito tenendo conto delle spese di espropriazione più la quota di riparto delle spese infrastrutturali, è stato calcolato in € /mq. 18,00 (diciotto) per i lotti in concessione del diritto di superficie ed € mq. 19,00/ (diciannove) per i lotti in proprietà, così determinati con deliberazione del C.C. n. 18 del 5/10/2005.

L'impresa assegnataria pagherà al Comune di Scorrano il costo dell'area pari ad €(mq. x €).

L'importo verrà versato nel modo seguente:

- il 50%, pari ad €, con la sottoscrizione della presente convenzione;
- la residua parte, cioè € dovrà essere versata con le modalità stabilite dall'art. 13 del Regolamento per la concessione dei lotti.

Oltre all'importo di cui sopra la Ditta è tenuta a corrispondere al Comune di Scorrano il contributo relativo al costo di costruzione (Bucalossi) che, se dovuto, sarà calcolato e versato con le modalità ordinarie previste dalla vigente regolamentazione comunale in sede del rilascio del permesso di costruire.

Art. 6

E' vietato cedere o locare in via definitiva le costruzioni di cui al precedente art.4 della presente convenzione, prima del rilascio del certificato di agibilità, e comunque non prima della scadenza prevista dall'art. 6 del Regolamento di concessione dei lotti.

Salvo espresso consenso del Comune, sono vietati il comodato, nonché la costituzione per atto tra vivi di diritti reali di godimento sulle costruzioni, durante la vigenza del diritto di superficie.

E' consentita la vendita dell'immobile solo dopo l'avvenuto trasferimento in diritto di proprietà, a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento di concessione delle aree artigianali ed industriali, e comunque non prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di agibilità, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Comune, a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento.

Art. 7

In forza del trasferimento delle strutture, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del concessionario, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare alla nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre della costruzione in contrasto con le prescrizioni della legge 865/71, e della convenzione medesima. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi

dell'art.1341 del C.C. Copia autentica della nota di trascrizione comprendente le dette clausole, sarà inviata dal venditore al Comune, per lettera Raccomandata A.R., entro sei mesi dal trasferimento.

Art. 8

Il rapporto di locazione sarà regolato dalle disposizioni di legge in vigore per gli immobili ad uso diverso dall'abitazione. Per la locazione degli stabilimenti, nei contratti relativi dovranno essere inserite clausole, da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'art.1341 del C.C., nelle quali il conduttore per sé e suoi aventi causa:

- dichiarerà di impegnarsi a non sub-locare in nessun caso lo stabilimento e a non darlo in comodato;
- dichiarerà di possedere i requisiti di cui agli art. 2 e 3 del Regolamento di concessione dei lotti; tale possesso dovrà essere dimostrato successivamente con la presentazione della necessaria documentazione;
- dichiarerà di impegnarsi, nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a lasciare libero lo stabilimento alla prossima scadenza contrattuale;
- si impegnerà, ad ogni eventuale richiesta di rinnovo della locazione a confermare per iscritto la sussistenza dei predetti requisiti.

Copia autentica di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune, per lettera raccomandata A.R. entro tre mesi dalla stipula del contratto. La registrazione del contratto dovrà essere effettuata anche se non obbligatoriamente prescritta da norma di legge.

Art. 9

Il concessionario ed i suoi aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione sia gli stabilimenti che le altre parti del fabbricato.

Art. 10

Qualora per qualsiasi evenienza l'impresa assegnataria è costretta a recedere dall'iniziativa dovrà informare il Comune di Scorrano con raccomandata A.R., precisando le proprie intenzioni sugli investimenti già realizzati sul terreno assegnato. In tal caso il Comune può autorizzare l'impresa assegnataria alla vendita di quanto già costruito ad altra impresa, avente i requisiti di cui all'art. 2 del Regolamento di concessione dei lotti, che intenda proseguire e completare la stessa iniziativa, oppure realizzare altro possibile insediamento. Nel caso in cui non è possibile utilizzare gli investimenti in tutto o in parte, l'impresa rinunciataria non ha diritto ad alcun risarcimento per le spese sopportate. Il Comune per facilitare una nuova destinazione che consenta l'utilizzazione di tutto o in parte degli investimenti realizzati, può concedere all'impresa rinunciataria un tempo non superiore a mesi sei. Trascorso tale termine, senza che sia stata trovata una possibile soluzione, il Comune incamera la superficie assegnata e le opere eseguite. Resta, però, salvo il diritto dell'impresa rinunciataria al risarcimento del valore delle opere eseguite sempre che venissero in seguito utilizzate dal Comune o da altra impresa assegnataria. Il valore di tale opera sarà quello risultante al momento dell'utilizzo, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dall'impresa rinunciataria, dal Comune, dal Tribunale o dall'impresa subentrante a seconda che le opere debbano essere utilizzate dal Comune o dall'impresa subentrante.

Art. 11

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva ogni altro conseguente provvedimento e responsabilità ai sensi della legge e della presente convenzione:

- 1) sanzioni pecuniarie;
 - a) penale pari al 5%, per ogni mese di ritardo, del corrispettivo di cui al 1° comma dell'art.5, in caso di inosservanza da parte del concessionario di fine lavori di cui all'art.4, comunque prorogati;
 - b) penale pari al 50% della somma versata all'atto della sottoscrizione della convenzione in caso di inosservanza, da parte del concessionario, dei termini di ultimazione al rustico previsti dal terzo comma, punto 2, dell'art. 4;
 - c) penale pari al 10% sul prezzo dello stabilimento al momento della alienazione, o pari ad annualità del canone al momento della locazione, in caso di mancato inserimento nell'atto o nel contratto delle clausole di cui agli art. 7 e 8;
 - d) penale pari all'1% del prezzo dello stabilimento al momento della alienazione, o pari

ad una mensilità del canone al momento della locazione, in caso non venga inviata copia dell'atto o del contratto nei termini di cui agli art. 7 e 8;

Le penali dovranno essere corrisposte entro sessanta giorni dalla richiesta del Comune. Nel caso di concorso degli inadempimenti, le penali verranno cumulate.

2) Inopponibilità degli atti.

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione agli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli, non saranno opponibili al Comune ed al concessionario e ai suoi aventi causa. Tale inopponibilità potrà essere fatta valere soltanto dal Comune, direttamente o su richiesta di coloro che abbiano avuto il danno o lesione della violazione medesima.

E' Sempre fatta salva comunque l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo.

Art. 12

La decadenza della concessione e la estinzione del diritto di superficie è prevista nei seguenti casi;

- a) quando sia trascorso inutilmente il termine fissato nella ordinanza Comunale di restituzione per mancanza di utilizzazione dell'area;
- b) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli stabilimenti costruiti e non sia stata ancora rilasciata l'autorizzazione di agibilità;
- c) quando siano violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti art.6, 7, 8, 9 e 10, e sia trascorso inutilmente il termine fissato nell'ordinanza comunale in cui viene stabilito il ripristino delle situazioni in conformità ai patti.

Le parti convengono che la convenzione sia risolta ai sensi dell'art.1456 del C.C. nei seguenti casi:

- a) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini previsti dall'art.4;
- b) in caso di mancato rispetto del termine di sessanta giorni dalla richiesta del Comune per il versamento delle penali di cui al precedente art. 11.

In tali casi il Comune dovrà notificare al concessionario a mezzo Ufficiale Giudiziario, l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa. Nel caso di opere parzialmente realizzate, queste saranno indennizzate al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre Tecnici nominati rispettivamente dall'impresa decaduta, dal Comune, dal Tribunale o dall'impresa subentrante a seconda che le opere debbano essere utilizzate dal Comune o dall'impresa subentrante. E' sempre salva comunque l'applicazione delle altre sanzioni di cui all'art. 11. La decadenza o risoluzione, che vale comunque solo nei confronti del responsabile, salvi i diritti dei conduttori, produce gli effetti del successivo art. 15.

Art. 13

Nei casi in cui la presente convenzione venga a cessare, si estingue ogni diritto ed il Comune diviene proprietario di edifici ed opere e ne acquisisce la disponibilità.

Art. 14

Ove, per qualsiasi caso, prima della scadenza della concessione in diritto di superficie si abbia il perimento totale degli immobili costruiti sul suolo assegnato, il concessionario deve comunicare al Comune, entro mesi tre dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili. Nel caso di ricostruzione il Comune fisserà nuovi termini di richiesta della concessione ad edificare, inizio dei lavori, fine lavori al rustico e fine lavori in via definitiva. Trascorso il termine di tre mesi, come sopra indicato, senza che il concessionario abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di superficie si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

Art. 15

A vantaggio del Comune di Scorrano si costituisce un diritto reale di garanzia per atto pubblico (art.2821 -2826 C.C.) sull'immobile e le strutture che accedono al suolo nella zona del piano insediamenti artigianali ed industriali, assegnato e, tanto, al fine di preservarsi in caso di fallimento, amministrazione controllata, liquidazione coatta, amministrativa, concordato preventivo, o amministrazione straordinaria da parte del concessionario, per tutta la vigenza temporale del diritto di superficie.

Art. 16

Le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari di Lecce. Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione ed al trasferimento con atto notarile del diritto di superficie e del diritto di proprietà, sono a carico del concessionario che ne chiede ogni beneficio fiscale applicabile. Il Comune espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei pubblici registri da ogni responsabilità in merito.

Art. 17

Le parti, a tutti gli effetti del presente atto, eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi.

Scorrano, li

IL CONCESSIONARIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE