

COMUNE DI PAGANI
(Provincia di Salerno)

***CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE DA DESTINARE
AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE AI SENSI DELL'ART. 27, LEGGE 22 OTTOBRE
1971, N. 865 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI***

PREMESSO CHE

- il Comune di Pagani (d'ora in poi denominato anche, per brevità, Comune) è dotato di Piano Urbanistico Attuativo per gli Insediamenti Produttivi “Artigianale - Commerciale”, adottato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ e divenuto esecutivo con delibera del Giunta Comunale n. ____ del _____;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. ____ del _____, ha stabilito di procedere alla pubblicazione del “Bando per l’assegnazione dei lotti”, alla quale si è poi proceduto secondo le forme previste dalla normativa vigente in data _____;
- il Dirigente del Settore “Sviluppo e Investimenti”, con determinazione n. ____ del _____, ha provveduto alla assegnazione dei lotti in area P.u.a “Artigianale - Commerciale” secondo le modalità indicate negli elaborati tecnici e grafici allegati alla medesima determinazione;
- l’art. 27, legge 865/1971 stabilisce che la cessione in proprietà delle aree comprese nel P.u.a “Artigianale - Commerciale” deve essere accompagnata da una convenzione, da stipularsi per atto pubblico e da trasciversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, tra il Comune e il cessionario con la quale sono disciplinati gli oneri posti a carico del cessionario e la sanzioni per la loro inosservanza;

TUTTO CIÒ PREMESSO

l’anno duemilacinque il giorno ____ del mese di _____ nella sede municipale di Pagani (SA), Piazza B. d’Arezzo, P.zzo San Carlo, innanzi a me Dott. _____, Segretario Comunale, senza l’intervento dei testimoni per avervi le Parti rinunciato, si sono personalmente presentati:

- da una parte, per il Comune di Pagani (C.F.: 00285200655), il Dott. Ing. Bonaventura Tramontano nato a Pagani il 18 gennaio 1955 e residente per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla stipula del presente atto con _____, allegata al presente atto sotto la lettera B);
- dall’altra parte, il Signor _____, nato a _____ il _____, nella qualità di rappresentante legale della ditta _____ (d’ora in poi denominata anche, per brevità, Ditta), C.F. _____, con sede in _____ alla _____, n. _____, autorizzato alla stipula del presente atto con _____ allegata al presente atto sotto la lettera C);

dell'identità dei quali io Segretario comunale sono certo.

Il Comune e la Ditta (d'ora in poi denominati anche, per brevità, Parti) mi dichiarano di ricevere il presente atto in forza del quale

STIPULANO E CONVENGONO

quanto segue:

Art. 1

Valore delle premesse

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente convenzione ed assumono valore pattizio.

Art. 2

Cessione delle aree

Il Comune cede in proprietà alla Ditta l'area edificabile compresa nel P.u.a “Artigianale - Commerciale” necessaria alla realizzazione di un impianto produttivo.

Tale area è indicata nella planimetria allegata alla lettera ___ ed è identificata al N.C.E.U. di Pagani come segue: lotto n. ___ di mq. ___ part.lle _____ del fol. _____.

Resta inteso, inoltre, che nel corso della realizzazione dell'impianto produttivo o al suo completamento, il Comune e la Ditta potranno stipulare apposita convenzione aggiuntiva per l'esatta ricognizione catastale delle aree cedute.

Il Comune e la Ditta si impegnano a sottoscrivere ogni ulteriore atto ritenuto necessario dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno per la trascrizione in favore della ditta dell'atto di cessione.

Art. 3

Impegni del Comune

Il Comune si impegna a non assoggettare le aree di cui al precedente art. 2 che, dovranno essere acquisite a mezzo di espropriazione per pubblica utilità, a limitazioni e a non attribuire a terzi diritti che siano incompatibili con i diritti acquisiti dalla Ditta con la presente convenzione.

Art. 4

Obbligazioni della Ditta

La Ditta si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

La Ditta, inoltre, ha l'obbligo di allegare al contratto di vendita delle costruzioni la presente convenzione.

La Ditta rimane altresì obbligata per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nella presente convenzione e negli atti indicati in premessa. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Ditta non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Art. 5 ***Determinazione del corrispettivo***

Il corrispettivo della cessione in proprietà è così determinato:

- a) l'importo di _____ €/mq per l'esproprio delle aree residenziali. Detto pagamento sarà effettuato direttamente ai proprietari delle aree e agli aventi diritto dal Comune;
- b) l'importo di _____ €/mq per il pagamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura pari al costo di realizzazione delle stesse, secondo le modalità specificate nell'art. 4 del regolamento. Detto importo è determinato, alla data di stipula della presente convenzione, in via presuntiva e sarà oggetto di conguaglio al termine dei lavori nel rispetto di quanto previsto dalla legge 865/1971.

Resta inteso tra le Parti che la Ditta corrisponderà al Comune l'importo sub b) in relazione alle esigenze del Comune volte a far fronte alle spese necessarie per le medesime opere di urbanizzazione precisate nei successivi art. 8 e 10 e, quindi, per:

- _____ % alla stipula della presente convenzione;
- _____ % in numero _____ rate di pari importo.

Art. 6 ***Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici***

Nelle aree di cui al precedente art. 2, la Ditta potrà costruire impianti produttivi che, in osservanza della norma tecnica di attuazione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- volume massimo, mc _____;
- superficie coperta massima, mq _____.

Sulle medesime aree, inoltre, la Ditta dovrà realizzare a propria cura e spese anche la sistemazione interna del lotto.

Art. 7

Richiesta e rilascio del permesso a costruire

La Ditta deve chiedere il rilascio del Permesso di Costruire entro _____ dalla presente convenzione ed iniziare i lavori entro il termine di _____ dal rilascio della concessione.

Il rilascio del singolo Permesso Costruire è subordinato:

- a. all'avvenuto ritiro della concessione edilizia relativa al progetto delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 8;
- b. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto della concessione.

Il Permesso di Costruire dovrà riportare la condizione del ripristino delle opere di urbanizzazione primaria esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori e prevedere il relativo obbligo a carico del concessionario.

Il rilascio del certificato di abitabilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al rispetto della condizione di cui al precedente comma per quanto riguarda gli eventuali ripristini, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC.

Art. 8

Opere di urbanizzazione

Il Comune farà fronte alla spesa occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con i corrispettivi derivanti dalla cessione delle aree e, pertanto, si impegna a realizzare:

- a) le opere di urbanizzazione primaria, a servizio dell'insediamento produttivo che sarà realizzato sull'area oggetto della cessione, entro ___ dall'inizio dei lavori di costruzione dell'immobile;
- b) le opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria sono così specificate:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde di arredo alla viabilità;

- le fognature e gli eventuali impianti di depurazione;
- la rete di distribuzione idrica e del gasdotto;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le cabine di trasformazione;
- la rete di illuminazione pubblica;
- gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del Artigianale - , ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
- i nuclei di verde attrezzato e relative opere di arredo;
- la rete telefonica.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciata la concessione edilizia per la realizzazione delle stesse.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nella relativa concessione edilizia.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

A. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà obbligo del Comune accettare che le sopraccitate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

B. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune.

La Ditta è tenuta a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

C. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione delle aree a verde.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità degli edifici.

Art. 9

Passaggio delle opere di urbanizzazione primaria

A lavori eseguiti e dietro richiesta della Ditta, acquisito il collaudo o il verbale di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, redatto dal Direttore dei lavori, il Comune, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere.

Per quanto attiene in particolare alle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, la Ditta si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti. Conseguentemente al collaudo funzionale, redatto dal direttore dei lavori e al quale dovrà partecipare un incaricato del Comune, e al verbale di regolare esecuzione delle opere predisposto dal Comune, tali impianti passeranno in carico al Comune.

L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici.

E' riconosciuto al Comune il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, o dei successori e aventi causa.

Art. 10

Realizzazione da parte della Ditta delle opere di urbanizzazione

Qualora alla Ditta ne sia attribuita la facoltà, la medesima Ditta si impegna a realizzare le opere di cui trattasi, a scomputo totale o parziale del corrispettivo di cui al precedente art. 5, in base al progetto esecutivo approvato dal Comune e sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I lavori delle suddette opere di urbanizzazione dovranno avvenire contemporaneamente alle opere residenziali. In caso di inadempimento agli obblighi di cui sopra il Comune emetterà ordinanza di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non rilascerà la licenza di abitabilità fino a quando le opere non saranno ultimate.

Art. 11

Garanzie e sanzioni

Il Comune, in caso di mancata osservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori, applicherà al soggetto inadempiente una penale pari al _____ del prezzo di cessione delle aree, assegnando inoltre un nuovo termine per l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

Trascorsi inutilmente i predetti ulteriori termini, l'atto di cessione si intenderà risolto e il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune.

Nel caso di risoluzione, inoltre, il Comune applicherà alla Ditta un'ulteriore penale pari al ___ del prezzo di cessione delle aree e le eventuali opere realizzate sul lotto saranno indennizzate, con riferimento unicamente al costo effettivo delle opere realizzate e non al valore delle medesime. Tale indennizzo sarà determinato sulla base di una stima redatta da tre tecnici di cui uno nominato dal Comune, uno dalla Ditta e il terzo di comune accordo tra le Parti o, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Nocera Inferiore. Dall'indennizzo, pari al prezzo di vendita dell'area e delle opere come sopra specificate, saranno detratte le spese per la stima e la predetta penale.

Qualora si verifichi la risoluzione dell'atto di cessione, il Comune subentra, ai sensi dell'art. 37, legge 865/1971, nelle obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dalla Ditta decaduta e il Comune non sarà tenuto a corrispondere alcun indennizzo.

Art. 12

Risoluzione del finanziamento

Secondo quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento di assegnazione delle aree, inoltre, limitatamente ai soli casi di risoluzione del finanziamento per inadempimento o fallimento della Ditta, i beni potranno essere ceduti a terzi, previa autorizzazione della Giunta comunale, laddove l'ulteriore cessionario si impegni formalmente a non mutarne la destinazione d'uso in conformità all'art. 35, legge 865/1971.

In tali ipotesi, i beni potranno essere alienati o venduti nell’ambito della procedura fallimentare purché, nel caso di inadempimento, il creditore procedente e, nel caso di fallimento, il curatore fallimentare, abbiano cura di chiedere preventivamente l’autorizzazione di vendita al Comune e di far inserire nel decreto di trasferimento il vincolo di destinazione.

In caso di autorizzazione alla vendita, il Comune resterà automaticamente liberato dal subentro di cui all’art. 37, comma 2, legge 865/1971.

Letto, confermato, sottoscritto

Il Comune di Pagani _____

La Ditta _____

Il Segretario Comunale _____