

# COMUNE DI RACALE

Provincia di LECCE

REPERTORIO N.....

## **SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI RACALE E LA DITTA ..... CORRENTE IN ..... PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÁ/SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART.27 DELLA LEGGE 865/71 DI SUOLO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA COSTRUTTIVO NEL P.I.P. DI RACALE.**

L'anno ..... addì .....del mese di ..... negli uffici del Comune di Racale, avanti a me ....., Segretario Comunale titolare della segreteria generale del Comune di Racale, ed in tale qualità autorizzo a rogare in forma pubblica amministrativa tutti i contratti e convenzioni nei quali il Comune è parte, ai sensi dell'art.97, comma 4, lettera c, del D.lgs. 267/2000, senza assistenza dei testimoni, con il mio consenso, per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, aventi i requisiti di legge, sono personalmente costituiti:

- ..... nato a ..... il....., il quale non si costituisce in proprio ma nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico e rappresentante del **COMUNE DI RACALE**, nella cui sede è domiciliato per la carica e nel cui nome, interesse e conto stipula il presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art.107 comma 3 del D. Lgs. N.267 del 18.08.2000, nonché per il provvedimento del Sindaco di attivazione delle funzioni in data 23.11.1999 n.6 (C.F.....);
- ..... nata a ..... il .....(C.F.....) e residente a ..... in via....., che si costituisce quale titolare dell'impresa ..... corrente in ..... alla via....., iscritta al n.....

Della identità personale delle parti costituite io Segretario rogante sono personalmente certo.

PREMESSO che:

1. il Comune di Racale, con deliberazione del Consiglio Comunale n..... del....., ha approvato il piano particolareggiato del Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.) D/2;
2. con deliberazione della Giunta Comunale n..... del ....., è stato conferito incarico a ..... per la materializzazione in loco di detta zona;
3. con deliberazione della Giunta Comunale n..... del ..... sono stati assegnati in via provvisoria i ..... lotti previsti dal progetto alle ditte che ne avevano fatto richiesta;
4. che è stato redatto il tipo di frazionamento di tutti i terreni interessati dalla zona D/2 (P.I.P.), omologato dall'Ufficio del Territorio di Lecce in data ....., protocollo n.....;
5. il Comune di Racale, con atti diversi e con provvedimenti di esproprio, tutti già regolarmente registrati ed in corso di trascrizione, ha acquisito le superfici delle zone da destinare per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
6. con deliberazione della Giunta Comunale n..... del ....., si assegnava provvisoriamente alla ditta ..... il lotto n..... dell'area P.I.P.;
7. con deliberazione del Consiglio Comunale n.....del ....., esecutiva a norma di legge, è stato determinato in ..... il prezzo/mq di concessione delle aree comprese nella zona D/2 (P.I.P.);
8. in particolare sulle aree suddette dovranno essere realizzati edifici secondo le prescrizioni tecniche del P.I.P. comunale in vigore;
9. con la realizzazione del complesso industriale predetto la ditta ..... d'ora in avanti nominata nel presente atto anche come "concessionaria" intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dell'art.27 della L. 22

ottobre 1971, n.865, delle norme tecniche di attuazione del P.I.P. nonché del Regolamento Comunale per la concessione di suoli alle imprese nello stesso P.I.P.;

10. il Comune è già proprietario del suolo in questione.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue:

#### **ART.1) CONCESSIONE DI SUOLO.**

Il Comune di Racale, come sopra costituito, concede alla ditta..... in persona di ..... il lotto di terreno indicato nel P.I.P. con il n..... di complessivi mq..... sito in Racale località..... così come dedotto dal tipo di frazionamento n.... del ....., riconosciuto regolare in pari data dall'Ufficio del Territorio di Lecce, già allegato al contratto in forma pubblica amministrativa a rogito del segretario comunale, il....., Rep. N....., registrato a ..... il ..... al n..... Serie.....

La superficie interessata insiste sul suolo sito in racale in catasto terreni del Comune di **RACALE** al **foglio**..... con le seguenti indicazioni e consistenze:

- particella n..... di aree..... R.D. € ..... R.A. €.....;
- particella n..... di aree ..... R.D. € ..... R.A. € .....

il tutto nei confini .....

Il suolo è concesso per costruire sull'area edifici industriali ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 in conformità al P.I.P. approvato come in premessa e relative norme tecniche di attuazione.

La presente concessione rappresenta a tutti gli effetti di legge trasferimento **DI DIRITTO DI PROPRIETÁ/POSSESSO** del suolo in questione attualmente di proprietà comunale.

Il trasferimento di proprietà è comunque subordinata al rispetto delle clausole della presente convenzione con le modalità di cui all'art.1456 del C.C.

## **ART.2) STATO DELL'IMMOBILE IN CONCESSIONE**

Il diritto di superficie come sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere dei progetti approvati dai Comuni.

Il Comune dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero di ogni vincolo, trascrizioni, pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

La durata della concessione, di cui al precedente art.1, viene fissata in anni 99 (novantanove) a partire dalla data di registrazione della presente convenzione e potrà essere rinnovata alla scadenza.

Il diritto viene concesso sull'area sopra descritta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, libera e disponibile, senza oneri e paesi all'infuori delle servitù e delle pubbliche imposte ordinarie.

Il possesso si trasferisce al concessionario al momento della stipula in atto pubblico della presente convenzione.

## **ART.2/BIS) ALIENAZIONE DEGLI OPIFICI COSTRUITI SULL'AREA P.I.P.**

Gli opifici costruiti sull'area di cui trattasi non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi possono essere costituiti diritti reali di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di suoli nelle zone P.I.P., al prezzo fissato dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione e del valore su cui insiste, determinati ai sensi dell'art.16, della legge 22 ottobre 1971, n.865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo venti anni dal rilascio del certificato di agibilità, il proprietario dell'immobile può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di

essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza è valutata dall'Agenzia del Territorio ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune. La somma è destinata all'acquisto di aree per gli insediamenti produttivi.

### **ART.3) CORRISPETTIVO PER LA PRESENTE CONCESSIONE.**

Il corrispettivo della presente concessione delle aree in questione è stabilita in Euro .....pari al costo di acquisizione delle aree determinato ai sensi della L.865/71, titolo II° e redazione tipo di frazionamento.

Il contributo per il costo dell'urbanizzazione sarà calcolato in sede di rilascio del permesso di costruire ed è riferito alla quota eventuale di riparto delle spese infrastrutturali eseguite e di volta in volta stabilita dall'Amministrazione Comunale.

### **ART. 4) MODALITÀ DI PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI.**

L'importo di Euro..... pari al costo di cessione del suolo è stato interamente versato dal concessionario come segue:

- per €..... in data ..... a mezzo .....
- per € ..... in data ..... a mezzo .....

L'importo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (strade, luce, acqua, fogna, servizi sociali, ecc...) sarà corrisposto all'atto del rilascio del permesso di costruire (o sarà rateizzato i 4 rate anticipate semestrali previa presentazione di garanzia fidejussoria decorrenti dalla data del permesso).

### **ART.5) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE O TIPOLOGICHE DELLE OPERE**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire dovranno corrispondere a quelle previste dal P.I.P. per la edificazione del lotto assegnato per la concessione, in conformità al

progetto tecnico esecutivo regolarmente approvato nelle forme di legge.

#### **ART.6) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Il comune di Racale si impegna a realizzare le urbanizzazioni necessarie.

Per quanto concerne gli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché la fornitura di standards per uso industriale, la concessionaria si impegna ad assumere a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti alla esecuzione degli allacciamenti dei servizi di fognatura, acquedotto, telefono, ecc., dalle reti che l'Amministrazione Comunale provvederà a portare dinnanzi ai costruendi edifici fino agli stessi, nonché si impegna alla realizzazione degli standards industriali.

#### **ART.7) TERMINI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI OPIFICI.**

La concessionaria dovrà iniziare i lavori di costruzione degli opifici entro 1 (uno) anno dalla data del rilascio del permesso di costruire e terminarli entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori.

La concessionaria è tenuta a comunicare la data di inizio lavori trasmettendo all'Ufficio tecnico Comunale apposito verbale redatto dal direttore dei lavori.

Il ritardo nell'ultimazione dei lavori, salvo casi fortuiti o forza maggiore, la cui dimostrazione resta a carico della concessionaria, comporterà una penale di Euro 20,00 al giorno, da versare prima del rilascio della Concessione ai sensi dell'art.1456 C.C.

#### **ART.8) TERMINI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art.5 da eseguirsi a cura del Comune, dovranno essere completate entro la ultimazione delle opere in modo da assicurare la loro agibilità.

#### **ART.9) PROROGHE.**

Il Comune potrà, qualora ricorrano documentate eccezionali circostanze, successive alla stipula della presente convenzione e ne sia evidente la necessità, con deliberazione del Consiglio Comunale adotta in base a motivata richiesta del concessionario, accordare

proroghe ai termini stabiliti dall'art.6 senza comunicazione di penale. In tali casi la proroga non potrà superare il tempo strettamente necessario per il compimento degli adempimenti per i quali la proroga viene richiesta.

#### **ART.10) CONTROLLI.**

L'Amministrazione Comunale opererà il controllo sui costruendi edifici a mezzo dei suoi organi Tecnici Comunali e di Polizia Urbana che sorveglieranno affinché le realizzande opere siano conformi al progetto esecutivo.

A tal fine gli incaricati comunali procederanno a saltuarie ispezioni accedendo al cantiere in costruzione in qualsiasi momento durante l'abituale orario di lavoro.

#### **ART.11) LIQUIDAZIONE CONCESSIONARIA.**

Qualora per qualsiasi evenienza l'impresa assegnataria è costretta a recedere dalla iniziativa dovrà informare immediatamente il Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Sarà competenza del Comune provvedere entro e non oltre 1 (uno) anno dalla comunicazione di cui sopra della concessionaria alla vendita di tutti i fabbricati o tutti gli impianti che risulteranno eretti sull'area in oggetto, ivi compreso le relative pertinenze ed accessori. L'Amministrazione Comunale nel termine perentorio di 1 (uno) anno qualora impieghi essa stessa le opere o qualora assegni le opere eseguite ad altra ditta richiedente, provvederà affinché la concessionaria venga rimborsata di una somma pari alle opere medesime valutate dall'Amministrazione Comunale all'atto dell'utilizzo delle opere senza facoltà di opposizione da parte dell'Impresa concessionaria trascorso il termine di 1 (uno) anno la ditta concessionaria sarà delegata alla vendita diretta.

#### **ART.12) DIMENSIONI PROGETTUALI.**

La concessionaria si impegna a presentare e realizzare un progetto del complesso produttivo pari almeno all'ottanta per cento (80%) di quello potenzialmente realizzabile sul lotto in questione.

### **ART.13) UNITÀ LAVORATIVE.**

La concessionaria si impegna ad assumere a tempo pieno continuativamente almeno numero ..... unità lavorative tra impiegati, operai e dirigenti, ciò dalla data del rilascio dell'agibilità in poi.

### **ART.14) RISOLUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

Fermo restando la risoluzione dell'atto di concessione nei casi previsti il Comune di Racale potrà procedere alla risoluzione della stessa qualora la concessionaria incorra in una delle seguenti infrazioni:

- procedere alla costruzione dell'opificio e delle rispettive pertinenze non in conformità della concessione edilizia o senza il rispetto degli elementi progettuali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche;
- si opponga alle ispezioni di controllo del tecnico comunale o degli organi di P.U.;
- non ottemperi a quanto previsto negli obblighi previsti dalla presente convenzione.

### **ART.15) EFFETTI DELLA DECADENZA DELLA CONVENZIONE.**

Qualora l'Amministrazione Comunale decida di avvalersi delle clausole risolutive espresse per la decadenza della presente convenzione per inadempienza della concessionaria, tutti i fabbricati e tutti gli impianti che risulteranno eretti sull'area in oggetto, ivi compreso le relative pertinenze ed accessori, diventeranno di diritto di proprietà comunale.

L'Amministrazione Comunale qualora impieghi essa stessa le opere o qualora assegni le opere eseguite ad altra ditta richiedente, provvederà affinché la concessionaria venga rimborsata di una somma pari alle opere medesime valutate dall'Amministrazione Comunale all'atto dell'utilizzo delle opere senza facoltà di opposizione da parte dell'impresa concessionaria.

#### **ART.16) RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE**

Fanno parte integrante della presente convenzione e rappresentano obblighi esplicitamente accettati quelli derivanti da Regolamento per la concessione dei suoli alle imprese regolarmente adottato dal Consiglio Comunale di Racale.

#### **ART.17) REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE.**

Il presente atto dovrà essere a cura e spese della concessionaria regolarmente registrato, trascritto e volturato nelle forme di legge.

A tale proposito si autorizza l'Agencia del Patrimonio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce a trascrivere il presente atto con esonero da ogni responsabilità e con rinuncia ad ogni iscrizione di ipoteca legale.

#### **ART.18) SPESE.**

Tutte le spese del presente atto e consequenziali, nessuna esclusa o eccettuata, sono a carico dell'impresa concessionaria che rivendica all'uopo l'utilizzazione di tutte le leggi di possibile esonero o riduzione.

#### **ART.19) CONTROVERSIE.**

Ogni controversia che dovesse sorgere nell'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sarà appianata da un collegio di n. 3 (tre) arbitri che giudicheranno con rito informale.

I 3 (tre) arbitri saranno all'uopo così designati:

- a) uno da parte dell'Amministrazione Comunale;
- b) uno da parte dell'impresa concessionaria;
- c) uno da parte del presidente del tribunale di Lecce.

#### **ART.20) AGEVOLAZIONI.**

Si invocano le agevolazioni previste dall'art.32 della Legge 29 settembre 1973, n.601 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART.21) DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N.47/1985**

Ai sensi dell'art.18 della legge 28.02.1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni si allega sotto la **lettera "A"** il certificato di destinazione urbanistica riguardante le aree interessate, rilasciato dal Comune di Racale in data ....., dichiarando la parte cedente, per il

tramite del suo legale rappresentante, previa ammonizione circa la responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

### **DICHIARAZIONI FINALI**

Tutte le spese del presente atto e consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico della concessionaria che, all'uopo, chiede l'utilizzo di ogni legge di possibile esonero o riduzione, di beneficio o di agevolazione vigente; in particolare, chiede che lo stesso sia soggetto ad imposta di registro in misura fissa e sia esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29.09.1973, n.601 e dell'art.74 della suddetta legge n.685/1971.

Il presente atto è esente da INVIM ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.448/2001, e comunque, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2 del D.L. 25.11.1996 n.599, convertito con L.24.01.1997 n.5.

Omessa la lettura degli allegati per dispensa avutane dai comparenti, con il mio consenso.

Richiesto lo segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti e che a mia richiesta lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi.

L'atto , dattiloscritto da fide mani a mia cura e da me completato, consta di numero ..... facciate per intero, oltre alla presente.....sin qui.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE.....

LA DITTA CONCESSIONARIA.....

Il Segretario Rogante.....

- \* Nel caso in cui l'area inserita nel P.I.P. sia concessa mediante cessione in proprietà, l'art.2 del presente schema di concessione suoli, deve essere soppresso.