

Rep. n.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

(PROVINCIA DI SALERNO)

CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'
DI AREE COMPRESSE NEL EX PIANO DEGLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI IN LOCALITA' SAN MARTINO DEL COMUNE DI
MONTECORVINO ROVELLA (SA).

L'anno _____, il giorno _____ () del mese di _____ (),
nella sede del Comune di Montecorvino Rovella (SA), avanti a me, dott.

_____, Segretario Generale, autorizzato a rogare i
contratti nei quali l'Ente è parte ai sensi dell'art. 97, comma 4 lett. c, del
D.Lgs.n.267/2000, sono personalmente comparsi per la stipula della presente
convenzione:

- Il Comune di Montecorvino Rovella, rappresentato _____,
nato a Salerno il _____, Capo dell'Area Tecnica Seconda di cui al
Decreto Sindacale prot. n. _____ del _____, che interviene nel presente
atto, in forza dell'art. 107 del Decreto legislativo 18/08/2000, n.267, in nome
e per conto dell'Ente che rappresenta, partita IVA 00554740654;

- Il sig. _____, nato a _____ il _____, nella qualità di
amministratore unico e legale rappresentante della società
" _____", con sede in _____ () al
_____, iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al
n. _____ ed iscritta presso la C.C.I.A.A. di _____ al n.
_____ del R.E.A., (Codice Fiscale Partita IVA _____), società

di diritto italiano, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato in virtù dei poteri a lui derivanti dalla legge e dallo Statuto Sociale.

Detti componenti, della cui identità personale sono certo, mi richiedono di dare atto di quanto convengono e stipulano tra loro;

Premesso che:

- il Comune di Montecorvino Rovella è dotato di un'area P.I.P. in loc. San Martino e i relativi lavori di urbanizzazione sono stati regolarmente effettuati e terminati in data 03/06/2008;

- il P.I.P. approvato, per espressa disposizione di legge, ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi dell'art. 17 della legge 1150 del 1942, allo scadere del termine di efficacia decennale il Comune consuma il proprio potere espropriativo, mentre la destinazione d'uso delle aree già impressa dallo strumento urbanistico attuativo permane fino a nuova disciplina, e nel caso di specie non necessita espropriazione e che il Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29.07.2021, pubblicato sul B.U.R.C. n. 91 del 13.09.2021, ha confermato l'area quale zona "D1 - Città della produzione e del commercio esistente";

- con la Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 25.07.2023 è stato approvato il nuovo "Regolamento Comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nell'Area PIP San Martino";

- con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 27/07/2006, esecutiva, è stato approvato il nuovo Regolamento per l'assegnazione e la gestione delle aree ricadenti nel perimetro del Piano "San Martino";

- con Delibera di Giunta Comunale n. 137 del 11.10.2023 è stato stabilito in € 55,00/mq il costo delle aree da cedere in proprietà inserite nell'ex Piano

Insedimenti Produttivi in località San Martino per la realizzazione di impianti produttivi artigianali e di piccole e media impresa, valutato in conformità a quanto stabilito dall'art. 7, comma 3 del Nuovo Regolamento di Assegnazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 25.07.2023;

- è intenzione dell'Ente procedere alla cessione in proprietà di due lotti, lotto n. ____ e lotto n. ____ ricompresi nell'ex Piano degli Insediamenti Produttivi in località San Martino, a mezzo di evidenza pubblica;

- nelle aree comprese nel Piano San Martino sono ammesse le attività previste dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29.07.2021, pubblicato sul B.U.R.C. n. 91 del 13.09.2021, per la zona "D1 - Città della produzione e del commercio esistente", gestite da soggetti pubblici o privati in forma singola e associata;

-con determinazione del Capo Area Tecnica Seconda n. ____ del ____ si è proceduto a dare avvio alla procedura di scelta del contraente attraverso Bando Pubblico per l'assegnazione delle aree ricadenti nell'ex Piano di Insediamenti Produttivi San Martino e precisamente lotto n. 5 di mq. 2.368,00 e lotto n. 9 di mq. 1.054 ed ad approvare il presente atto di convenzione per l'assegnazione in diritto di proprietà;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____, in attuazione delle procedure previste dal regolamento per l'assegnazione e la gestione delle aree ricadenti nel perimetro dell'ex Piano Insediamenti Produttivi "San Martino", è stata approvata la graduatoria di assegnazione dei lotti e disposta l'assegnazione alla società: " _____", società a _____,

con sede in _____ () al _____, iscritta al

Registro delle Imprese di _____ al n. _____ ed iscritta presso la
C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ del R.E.A., (Codice Fiscale Partita
IVA _____), il cui amministratore unico e legale rappresentante della
società è il sig. _____ nato a _____ il _____, del
Lotto n. _____ per complessivi mq. _____, a destinazione “impianti
produttivi artigianali e di piccole e medie imprese”, così come riportato ed
evidenziato mediante colorazione nello stralcio planimetrico allegato alla
convenzione sotto la lettera “A”;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra richiamate convengono e stipulano quanto segue:

Art.1)

La premessa ed i documenti in essa richiamati costituiscono parte integrante e
sostanziale del presente atto anche se materialmente non allegati.

Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente Convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di Montecorvino
Rovella e l'assegnataria _____ società “_____” per
l'assegnazione in diritto di proprietà di un lotto compreso nell'ex Piano per
Insediamenti Produttivi località San Martino, nel seguito indicato come P.I.P.

Art.3) Prescrizioni di carattere generale.

Il Comune di Montecorvino Rovella, in conformità alla deliberazione della
Giunta Comunale n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 27 della legge
22.10.1971, n. 865, e nell'ambito e alle condizioni, clausole e modalità di
seguito indicate e disciplinate nel regolamento per l'assegnazione e la gestione
delle aree ex P.I.P. località San Martino, assegna in diritto di proprietà alla
società indicata nell'art. 2) il lotto per complessivi mq. _____ (così

rideterminati a seguito di verifica catastale), a destinazione “impianti produttivi artigianali e di piccole e medie imprese”, come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente convenzione sotto la lettera “B”, individuato e contraddistinto nel Piano degli Insediamenti Produttivi con la sigla “lotto n. _____”, così come riportato ed evidenziato mediante colorazione nello stralcio planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera “A” e riportato in Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Rovella al foglio n° _____ particella n° _____ di natura _____, classe ____°, are _____, R.D. € _____ e R.A. € _____, per complessive are _____; particella n° _____ di natura _____, classe ____°, are _____, R.D. € _____ e R.A. € _____, per complessive are _____; particella n° _____ di natura _____, classe ____°, are _____, R.D. € _____ e R.A. € _____, per complessive are _____.

L’assegnazione è finalizzata alla realizzazione del progetto d’impresa indicato all’atto della domanda di partecipazione al “Bando per l’assegnazione delle aree in ex zona P.I.P.”, che comprende l’assegnazione del lotto, la richiesta del permesso di costruire, la progettazione e la realizzazione di capannoni, di manufatti edilizi e di tutte le infrastrutture private, la richiesta di agibilità e l’inizio dell’attività d’impresa.

Le aree fondiarie assegnate formano oggetto della cessione in diritto di proprietà di cui al successivo art. 4.

Art.4) Cessione in diritto di proprietà.

Il Comune di Montecorvino Rovella, come sopra rappresentato, in esecuzione dell’art. 3 del Regolamento per l’assegnazione e la gestione delle aree P.I.P. San Martino, assegna in diritto di proprietà l’area indicata nell’art. 3) alla società alla società: " _____", società a _____, con sede

in _____ () al _____, iscritta al Registro

delle Imprese di _____ al n. _____ ed iscritta presso la C.C.I.A.A. di

_____ al n. _____ del R.E.A., (Codice Fiscale Partita

IVA _____);

La cessione in diritto di proprietà viene concessa in relazione alle aree nello stato di fatto in cui si trovano, libere da persone o cose, nonché da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pregiudizio, diritti di prelazione e privilegi di sorta e si intende estesa alla utilizzazione per l'esecuzione delle opere previste dal progetto che sarà approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art.5) Determinazione del corrispettivo della concessione del diritto di proprietà.

L'Assegnataria, con la sottoscrizione del presente atto, si obbliga a pena di decadenza a provvedere al pagamento del corrispettivo determinato in €. 55,00 al mq come approvato con delibera di Giunta Comunale n. 137 del 11.10.2023, esecutiva.

Il corrispettivo non è comprensivo dei seguenti oneri facenti capo direttamente all'Assegnataria:

a) IVA o imposte di trasferimento;

b) Le spese di frazionamento.

Il corrispettivo della cessione in diritto di proprietà, relativo alle spese di acquisizione del lotto ricadente nelle ex aree P.I.P. San Martino, stabilito nella presente Convenzione, è disciplinato dall'art 7 (costo delle aree e modalità di pagamento) del Regolamento ed ammonta ad €. _____ (_____).

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti:

- 30% a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione del lotto;

- 50 % contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento, che deve aver luogo entro quarantacinque giorni dalla firma dell'accettazione, insieme alla presentazione di una fidejussione, stipulata con primaria compagnia per il rimanente 25 %. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto;

- 20% al momento del rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione dell'immobile. La richiesta del Permesso di Costruire per la costruzione dell'immobile è presentata entro sessanta giorni dalla data dell'atto pubblico di trasferimento. Il Comune, attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, garantirà l'esame prioritario del progetto presentato.

La ditta assegnataria “ _____ ” per essa il suo legale rappresentante signor _____, ha provveduto a versare la somma di € _____, come appresso specificato:

- € _____ ordine di bonifico del _____, tratto sulla Banca della _____, n. _____;

- € _____ ordine di bonifico del _____, tratto sulla Banca della _____, n. _____;

- € _____ ordine di bonifico del _____, tratto sulla Banca della _____, n. _____;

- Atto di Fidejussione n. _____, a garanzia dell'importo di €.

_____, emesso in data _____ dal " _____ " con sede in

_____ alla via _____ n. _____, valida fino al _____.

L'Assegnataria dovrà ai sensi dell'art. 7, comma 5, del Regolamento per l'assegnazione e la gestione delle aree PIP San Martino corrispondere il canone per la manutenzione delle infrastrutture di proprietà comunale e per la gestione dei servizi nell'area P.I.P. che sarà determinato dalla Giunta Comunale con periodicità biennale, al fine di allineare la copertura finanziaria del servizio e di manutenzione con la modulazione reale dei costi nel tempo.

Il pagamento del canone per la manutenzione avverrà anticipatamente all'atto dell'inizio dell'attività nella misura di due annualità e successivamente, a partire dal terzo anno, annualmente con rate anticipate.

Art. 6) Condizioni per l'utilizzazione edilizia.

L'utilizzazione edificatoria dell'area è regolata dalle norme urbanistiche vigenti, dalle norme specifiche e dal progetto del Piano per Insediamenti Produttivi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.C.C. n.14 del 29/07/2021, pubblicato sul B.U.R.C. n.91 del 13/09/2021, per la zona "D1 - Città della produzione e del commercio esistente".

L'attuazione avviene nel rispetto degli indici di utilizzazione territoriale o fondiario, del rapporto di copertura e delle distanze, nonché di tutti i relativi parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle norme di attuazione al PUC a cui con il presente atto si fa esplicito riferimento, per la zona "D1".

I progetti edilizi riguardanti la costruzione dei fabbricati e delle infrastrutture

attinenti ai lotti edificabili sono comunque soggetti all'approvazione del Comune con atto autonomo disgiunto dalla presente Convenzione.

La richiesta del permesso di costruire o la presentazione della S.C.I.A. per la costruzione dell'immobile sarà presentata entro 60 giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

Il Comune, attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, garantirà l'esame prioritario del progetto presentato. I tempi di esecuzione dei lavori sono quelli previsti nel regolamento per l'assegnazione delle aree.

La richiesta del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere inoltrata al Comune da parte dell'Assegnatario, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori, dopo aver eseguito i necessari allacciamenti ai servizi (acquedotto, fognature, luce ecc.).

Art.7) Manutenzione infrastrutture ed opere di urbanizzazione al servizio dell'insediamento.

Il Comune si obbliga a provvedere alla manutenzione e gestione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del sistema dei sottoservizi, nonché a quanto necessario per vigilanza e pulizia delle aree dedicate a servizi, strade, piazze ed aree verdi.

Il Comune favorirà, inoltre, la promozione, la prestazione e la gestione dei servizi comuni, al fine di favorire lo sviluppo integrato del P.I.P. attraverso la valorizzazione della rete logistica, delle interconnessioni con i sistemi autostradali, della rete energetica, della rete dei sottoservizi, della rete delle telecomunicazioni.

Art.8) Obblighi dell'impresa assegnataria.

L'Assegnataria ha presentato, ai fini della stipula della presente Convenzione,

la documentazione necessaria e prevista in osservanza all'art. 4 (modalità di partecipazione) del Regolamento.

In osservanza dell'art. 6 di detto regolamento le aree cedute in proprietà, nonché le costruzioni su di esse edificate, non possono essere cedute, date in locazione o essere oggetto di costituzione di diritti reali parziali, ad eccezione dei diritti reali di garanzia, prima del termine di cinque anni dalla data di presentazione della segnalazione di agibilità completa di tutti i documenti richiesti ai sensi di legge.

L'inosservanza del precedente comma comporta la risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà.

La cessazione dell'attività prima del termine di cinque anni dalla data di presentazione della segnalazione di agibilità (ovvero la sospensione dell'attività per un periodo superiore ad anni due), comporta la risoluzione dell'atto di cessione medesimo.

Ai sensi del presente comma non saranno considerati come cessazione di attività:

- la trasformazione in altro soggetto giuridico che comunque mantenga i requisiti previsti dal presente regolamento;
- per le imprese individuali il trasferimento a seguito di successione.

Nei casi di cui ai commi 2 e 3 dell'art. ____ del Regolamento:

- il corrispettivo dell'area assegnata verrà restituito all'assegnatario inadempiente con una riduzione del 50% a titolo di penale salvo maggiori danni;

- il prezzo delle eventuali opere realizzate nell'area assegnata verrà determinato a seguito di stima redatta da un collegio di tre periti nominati:

uno dal Comune, uno dall'originario assegnatario del lotto o dai suoi aventi

causa ed il terzo di comune accordo tra le parti oppure, in caso di disaccordo,

su designazione del Tribunale di Salerno;

- il versamento all'assegnatario inadempiente degli importi così determinati

sarà effettuato successivamente all'avvenuto pagamento da parte del nuovo

assegnatario individuato ai sensi del successivo comma;

- l'immobile verrà ceduto ad uno dei soggetti aventi i requisiti previsti dal

presente regolamento attingendo a graduatorie eventualmente vigenti oppure,

in assenza delle medesime, mediante nuovo bando;

- l'Amministrazione Comunale si riserva, nell'ipotesi di risoluzione dell'atto di

cessione, di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'Istituto

mutuante accollandosi il mutuo per la parte residua, con diritto di rivalsa nei

confronti del proprietario decaduto, su quanto da esso dovuto. Ove

l'Amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà,

all'atto di risoluzione della vendita, dovrà darne comunicazione all'Istituto

mutuante che ha iscritto l'ipoteca di 1° grado sull'immobile; l'Istituto potrà

provvedere alla esecuzione forzata ai sensi di legge senza altra formalità.

Art.9) Penali a carico del Concessionario per inosservanza degli obblighi

stabiliti dalla Convenzione.

La violazione degli obblighi di cui alla presente Convenzione comporta, a

carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti sanzioni, fatta salva ogni

altra conseguente responsabilità ai sensi di legge e della medesima

Convenzione:

- sia nel caso che la ditta assegnataria rinunci dopo la trasmissione del proprio

assenso nelle forme di legge, sia se non si presenti per la firma dell'atto

pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento sia nel caso che non presenti richiesta di Permesso di Costruire o S.C.I.A., entro novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico di cessione, l'assegnazione è revocata e la caparra versata al momento dell'accettazione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale;

- negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata è restituita con la riduzione del 30% (trenta per cento) a titolo di penale;

- le eventuali restituzioni all'assegnatario inadempiente saranno effettuate successivamente all'avvenuto pagamento dell'intero importo da parte del nuovo assegnatario, individuato nei modi e forme previste dal presente Regolamento.

Art.10) Risoluzione del contratto.

Il contratto di cessione delle aree in proprietà è, altresì, risolto senza necessità per il Comune di preavviso, nei seguenti casi:

- la ditta assegnataria rinunci dopo la trasmissione del proprio assenso nelle forme di legge, l'assegnazione è revocata e la caparra versata verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale;

- qualora l'acquirente non provveda a stipulare nei termini stabiliti dal presente regolamento l'atto pubblico di trasferimento. Nel caso che la ditta assegnataria non si presenti per la firma dell'atto pubblico di cessione nei termini previsti dal presente regolamento, l'assegnazione è revocata e la somma versata (pari al 30%) verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale;

- qualora l'assegnatario non presenti la richiesta di Permesso di Costruire entro novanta giorni dalla stipula dell'atto pubblico;

- qualora il destinatario adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal presente regolamento;

- qualora il destinatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel presente regolamento;

- per cause di forza maggiore.

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano che il Foro competente è quello di Salerno.

Art.11) Disposizioni finali

Per tutto quanto non previsto dalla presente Convenzione, si applicano le leggi, il Regolamento per la assegnazione e la gestione delle arre PIP San Martino approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 25.07.2023 e le altre norme vigenti in materia.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, nessuna eccettuata o esclusa, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Cessionario.

Il Comune espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri da ogni responsabilità in merito, ai sensi dell'art. 2834 del codice civile.

La presente convenzione videoscritta da persona di mia fiducia su carta uso bollo per n. __ facciate intere e questa fin qui, è stata da me Ufficiale rogante letta alle parti che l'approvano, la confermano e con me la sottoscrivono

L'ASSEGNATARIO

II RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

II SEGRETARIO ROGANTE