

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREA RICADENTE NEL PIANO PER GLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in Manduria, presso la sede municipale sita in Via F. B. Margarito, 1, avanti a me Segretario Generale del Comune di Manduria, autorizzato alla rogazione dei contratti ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, domiciliato per la carica presso la predetta sede, sono comparsi:

quale parte cedente il dott....., nato a il domiciliato per la carica presso la suddetta sede municipale, il quale dichiara di costituirsi ed agire in questo atto ai sensi dell'art. 107 co. 3 lett. c) del D.Lgs. 267/2000, in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Manduria, in rappresentanza e per conto del Comune di Manduria, C.F. 80009070733, che nel prosieguo del presente atto per brevità verrà denominato "Comune";

quale parte cessionaria acquirente il sig. nato a il C.F. e domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di titolare firmatario dell'impresa individuale con sede in Via n..... C.F.P.IVA iscritta al REA n.....e al n..... dell'albo artigiani di, che dichiara di essere celibe/nubile (ovvero dichiara di essere coniugato/a in regime di separazione dei beni) (ovvero dichiara di essere coniugato/a in regime di comunione legale dei beni con il/la sig./sig.ra (ovvero coniugato/a in regime di comunione legale dei beni con il/la sig./sig.ra per l'esclusione dell'acquisto ex art. 179 co. 1 lett. d) Codice Civile).

Dell'identità personale dei comparsi sono io Segretario certo.

Premesso

1. Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3/2008 è stata approvata definitivamente la "variante urbanistica" al piano stralcio della zona per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
2. Che tale strumento esecutivo prevede tra l'altro le aree da cedere per interventi privati a carattere produttivo;
3. Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4/2008 è stato approvato il Regolamento comunale e relativo schema di convenzione di aree ricadenti nel P.I.P.;
4. Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2011 si modificavano gli articoli 15-19-20-23 del Regolamento Comunale per la cessione delle aree ricadenti nel P.I.P. di cui alla D.C.C. n. 4/2008 approvando il nuovo schema di convenzione che regola i rapporti del Comune di Manduria e le ditte assegnatarie;
5. Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99/2024 avente a oggetto "Art. 172 co. 1 lett c) del D.Lgs. 267/2000 – verifica delle quantità e qualità di aree e fabbricati da destinare alle attività produttive e terziarie – esercizio finanziario 2025" veniva stabilito il prezzo di cessione aggiornato delle aree di che trattasi di € 26,24;
6. Che con Determinazione dirigenziale n..... venivano approvate le graduatorie provvisorie di assegnazione delle aree P.I.P.;
7. Che con Determinazione dirigenziale n..... venivano approvate le graduatorie definitive per l'assegnazione delle aree P.I.P., nella disponibilità comunale.

Tanto premesso le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Generalità)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2

(Oggetto della convenzione)

Oggetto della presente convenzione è, oltre alla cessione in diritto di proprietà del terreno di cui innanzi, la disciplina ai sensi di legge degli impegni, degli obblighi e degli oneri reciproci tra il Comune di Manduria e il cessionario acquirente per la realizzazione nell'ambito del P.I.P. degli insediamenti programmati.

ARTICOLO 3

(Trasferimento del diritto in proprietà)

Con questo atto il Comune di Manduria, come sopra costituito e rappresentato, quale proprietario delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi "P.I.P.", cede al sig..... che, nella qualità di titolare dell'impresa artigianale individuale con sede in via, accetta e acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene IMMOBILE: zona di terreno ubicata in agro di Manduria (TA) in località della superficie di mq e per quanto essa è confinante con ragioni salvi se altri. CATASTO: da scaricarsi nel catasto terreni del Comune di Manduria dal fg. p.lla are semin. di^ RDE....RAE..... L'area relativa al suddetto terreno risulta individuata con il n..... nello stralcio planimetrico, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detta zona di terreno, come già precisato in premessa, rientra nel P.R.G. nelle aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi P.I.P., approvato in via definitiva con D.C.C. n. 3/2008.

L'immobile descritto viene trasferito alla parte cessionaria nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, alla stessa parte cessionaria ben nota, con il competente possesso legale e materiale, e con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, se e come esistenti, così come è pervenuto al Comune in virtù di atto di cessione volontaria rogato dal Segretario Generale del Comune di Manduria repertorio n..... (reg. a Taranto il) e trascritto a Taranto al n..... del Reg. Gen. e al n..... del Reg. Part.

ARTICOLO 4

(Caratteristiche tipologiche e costruttive)

La parte cessionaria assume l'obbligo di utilizzare l'area oggetto della presente convenzione esclusivamente per la realizzazione di costruzioni aventi destinazione produttiva di tipo artigianale, nel rispetto delle destinazioni, indici e parametri edilizi, parcheggio, area a verde e altri indici previsti dalla variante al Piano degli insediamenti produttivi, approvato con D.C.C. n.3/2008 che costituisce parte integrante e sostanziale di quest'atto.

ARTICOLO 5

(Corrispettivo della cessione)

IPOTESI A) SE IL CORRISPETTIVO VIENE VERSATO IN UN'UNICA SOLUZIONE

Il corrispettivo della presente cessione è stato dalle parti convenuto in € che il Comune, a mezzo come sopra, dichiara di aver già interamente ricevuto, con le modalità innanzi precisate, ragion per cui il Comune medesimo, a mezzo come sopra e con la sottoscrizione della presente, rilascia in questa sede, alla parte cessionaria, ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo per tale somma, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero da responsabilità per il Direttore dell'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare competente in ordine alla formalità che andrà ad eseguire.

IPOTESI B) SE IL CORRISPETTIVO VIENE VERSATO RATEALMENTE

Il corrispettivo della presente cessione e vendita è stato dalle parti convenuto in complessivi in € così regolato:

- a. quanto alla somma di € pari al 30% del prezzo complessivo, è stata già versata dalla parte cessionaria acquirente a titolo di caparra confirmatoria e principio di pagamento, con le modalità innanzi precisate;

- b. quanto alla somma di € pari al 30% del prezzo complessivo verrà versata entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte del Comune, del parere favorevole al rilascio del permesso di costruire;
- c. quanto alla residuale somma a saldo di € pari al 40% del suddetto pezzo complessivo verrà versata dalla parte cessionaria acquirente entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione della struttura di cui al permesso di costruire e comunque non oltre 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori;

A garantire il puntuale pagamento delle suddette somme dilazionate, infruttifere di interessi sino alle pattuite scadenze, e quindi sino alla concorrenza della somma di €, la parte cessionaria acquirente consegna in data odierna al Comune di Manduria perché resti lì in deposito, la relativa polizza fideiussoria bancaria (o assicurativa) a prima richiesta emessa il da

L'immobile viene ceduto a corpo, con tutti i diritti, servitù attive e passive e pertinenze, libero da ipoteche, formalità pregiudizievoli in genere, pesi e vincoli all'infuori di quelli indicati ai successivi articoli e in genere quelli urbanistici e di piano regolatore.

ARTICOLO 6

(Termini di inizio e fine lavori)

La parte cessionaria è tenuta a presentare al Comune il progetto per ottenere il permesso di costruire del manufatto da realizzare entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data odierna. La parte cessionaria dovrà iniziare i lavori di costruzione del manufatto in questione entro 1 (uno) anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimare lo stesso, ottenendo il relativo certificato di agibilità entro e non oltre tre anni dalla data di inizio. Entro 30 giorni dal rilascio del certificato di agibilità la parte cessionaria dovrà avviare il procedimento per l'avvio dell'attività, che dovrà avvenire entro sei mesi dal rilascio dello stesso certificato di agibilità.

Il rifiuto o il mancato rispetto da parte del cessionario dei termini di cui sopra, ovvero di qualsiasi obbligo derivante dalla presente convenzione, farà decadere di diritto l'assegnazione, con conseguente obbligo di retrocessione dell'area e dell'eventuale costruzione e/o accessione al Comune e/ a ditta da questa individuata, tramite procedura ad evidenza pubblica, su semplice richiesta del Comune e con le procedure e le modalità di determinazione del corrispettivo descritte nell'articolo successivo.

Restano ferme le eventuali proroghe, previste dalle vigenti leggi e disposizioni urbanistiche, per comprovati motivi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà della parte cessionaria, concesse per iscritto dal dirigente competente.

Nel caso in cui il Comune, a seguito di risoluzione della convenzione per decadenza o revoca del permesso, conceda il lotto ad altro soggetto e questi abbia ad usufruire in tutto o in parte della costruzione ultimata, al fine di evitare un indebito arricchimento, il concessionario decaduto avrà diritto ad ottenere il rimborso dei costi sostenuti per l'acquisto dell'area e dei costi documentati per la costruzione dell'immobile o accessioni relative, senza interessi e rivalutazioni, detratta però a titolo di penalità irriducibile una somma pari al 5% dell'importo documentato.

ARTICOLO 7

(Divieto di nuova cessione dell'area del lotto e modalità per la vendita e la locazione dei fabbricati realizzati)

I manufatti realizzati, compresi eventualmente quelli destinati ad alloggio di servizio e l'area concessa, non potranno essere ceduti o locati per un periodo di anni 10 dalla data di rilascio del certificato di agibilità, se non per casi di forza maggiore e su specifica autorizzazione del Comune.

Per il rilascio dell'autorizzazione a cedere o a locare la parte cessionaria è tenuta a presentare una richiesta motivata all'Amministrazione comunale, specificando:

1. le ragioni della cessazione dell'attività economica della Ditta proprietaria;
2. la capacità produttiva e occupazionale della Ditta che intende subentrare;
3. se si tratta di locazione: l'ammontare del canone annuo, che non deve essere superiore al 3% del valore dell'immobile, determinato sulla base del prezzo di acquisto e di sistemazione dell'area e del costo documentato di costruzione dell'immobile, da rivalutarsi secondo quanto previsto dalla Legge 392/78 e s.m.i.;

4. se si tratta di vendita, l'ammontare del prezzo, che non deve essere superiore al valore dell'immobile determinato sulla base del prezzo di acquisto e di sistemazione dell'area e dei costi di costruzione dell'immobile.

Spetta al Comune, comunque, il diritto di prelazione all'acquisto sul prefissato importo, che dovrà essere esercitata entro tre mesi dalla comunicazione scritta della volontà di vendere da parte del cessionario.

La stessa procedura di cessione e le modalità di determinazione del corrispettivo di cui sopra verranno seguiti per i fabbricati non dichiarati "agibili" nei tempi prefissati, come di seguito specificati, salvo proroghe per comprovati motivi di forza maggiore, non dipendenti dalla volontà della parte cessionaria, concesse dal Dirigente competente. In tal caso, oltre al diritto di prelazione, il Comune si riserva il diritto di individuare l'acquirente a seguito di specifico bando.

E' fatto in ogni caso divieto di porre in essere operazioni speculative di ogni tipo sul lotto assegnato, quali cessioni di fabbricati o parti di essi finalizzate all'insediamento di nuovi operatori non assegnatari, pena la revoca dell'assegnazione.

Nel caso di successioni *mortis causa*, l'erede subentra nella stessa posizione contrattuale del *de Cuius* previa determinazione per presa d'atto del dirigente competente ed è fatto divieto allo stesso di cambiare la destinazione d'uso.

ARTICOLO 8

(Risoluzione della convenzione)

Il presente atto di convenzione di cessione delle aree in proprietà è risolto di diritto con obbligo di retrocessione del bene al Comune qualora la parte cessionaria acquirente:

- a. non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti nella presente cessione;
- b. non richieda il permesso di costruire entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione di cessione;
- c. adibisca il fabbricato ad un uso diverso da quello previsto dal bando e dalla presente convenzione di cessione o realizzi opere in difformità alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non regolarizzabili;
- d. non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel regolamento, nel bando e nella presente convenzione;
- e. nel caso di distruzione, anche per caso fortuito, del fabbricato realizzato sull'area oggetto di cessione, il proprietario, in alternativa, potrà decidere di ricostruire il fabbricato, presentando entro 6 (sei) mesi dall'evento la domanda per il permesso di costruire;
- f. non garantisca per almeno un triennio il livello occupazionale indicato nella domanda di assegnazione;
- g. non rispetti tutti gli impegni assunti con la presentazione della domanda di assegnazione.

Nel caso in cui la parte cessionaria acquirente dovesse richiedere un finanziamento con iscrizione di garanzie ipotecarie sull'area e/o sui manufatti, dovrà far presente all'istituto mutuante che una eventuale vendita a seguito di eventuale procedura esecutiva, l'acquisto relativo potrà avvenire solo a favore di soggetti in possesso dei requisiti richiesti per essere cessionario, rispetto ai quali comunque il Comune, a parità di condizioni, ha diritto di prelazione nell'acquisto.

La risoluzione della presente convenzione, in tutte le ipotesi in cui sia prevista per inadempimento dalla convenzione stessa o dalle disposizioni del Codice Civile, opera previa comunicazione di avvio del procedimento di risoluzione e contestuale intimazione ad adempiere alle pattuizioni contrattuali, entro e non oltre il termine perentorio di 20 (venti) giorni dal ricevimento dell'intimazione stessa. Il Comune provvederà alla comunicazione di avvio del procedimento di risoluzione e contestuale intimazione ad adempiere tramite raccomandata A/R.

ARTICOLO 9

(Obblighi dell'assegnatario)

La parte cessionaria si obbliga a realizzare i manufatti assentiti nel rispetto delle norme tecniche previste dalla normativa urbanistico edilizia vigente; si obbliga, altresì, a non utilizzare l'immobile per attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modificazioni ed integrazioni ed attività insalubri di seconda classe di cui al predetto art. 216, relativamente a tutte le produzioni di sostanze chimiche.

È ammessa la realizzazione di un solo alloggio di servizio nei casi e con i limiti dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PIP. Lo stesso non può costituire unità immobiliare catastalmente autonoma e funzionale e non potrà essere ceduto o locato separatamente dall'immobile cui è annesso e costituisce pertinenza.

I locali produttivi realizzati, così come indicato nel progetto approvato, rimangono vincolati a tale destinazione d'uso per 10 (dieci) anni, salvo variazioni autorizzate dal Consiglio comunale ai sensi dell'art. 3 del regolamento edilizio e su richiesta motivata degli interessati.

Le spese derivanti dalla sistemazione e recinzione dei lotti saranno a carico delle parti cessionarie ed andranno ripartite tra le parti cessionarie interessate.

È fatto obbligo alla parte cessionaria di istituire la sede legale nel Comune di Manduria e di garantire il rispetto di tutti gli impegni assunti con la domanda di assegnazione.

ARTICOLO 10

(Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi)

Nei casi di risoluzione della presente convenzione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6, la quota in acconto per l'acquisizione dell'area già versata è restituita con la riduzione del 20% (venti per cento), mentre se è stata interamente già versata la quota per l'acquisizione sarà restituita con una riduzione del 10% (dieci per cento).

In ogni caso, le spese tutte del nuovo trasferimento di proprietà alla Amministrazione Comunale graveranno sull'inadempiente.

In tutti i casi di rescissione, risoluzione o revoca del contratto, la parte cessionaria acquirente è tenuta a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese della medesima. Trascorso inutilmente tale termine, la presente convenzione deve intendersi comunque risolta di diritto con conseguente retrocessione al patrimonio del Comune del lotto assegnato.

ARTICOLO 11

(Opere non ultimate)

Il presente atto è sottoposto alla condizione risolutiva che prevede la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, laddove la parte cessionaria si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, di adottare, quale atto di indirizzo della deliberazione della Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area con l'immobile in oggetto, così come anche previsto dalle condizioni di cui all'art.8. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica, che tenga conto anche del mancato soddisfacimento dell'interesse pubblico alla realizzazione del fabbricato nei tempi previsti, per il conseguente avvio delle attività produttive nell'area PIP. Tale deliberazione costituisce titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ARTICOLO 12

(Partecipazione alle spese di gestione e costituzione di un consorzio obbligatorio)

L'assegnatario assume per sé e i suoi aventi causa l'obbligo di partecipare ad un consorzio che abbia, tra i propri scopi, la gestione e manutenzione, nell'area PIP, delle aree verdi e dei servizi di uso comune, ed a contribuire pro-quota alle relative spese.

Al consorzio può partecipare il Comune per una quota non superiore ad 1/3 del capitale sociale.

Il consorzio assume la gestione dell'area PIP senza alcun onere per l'Amministrazione comunale, ancorché aderente al Consorzio medesimo.

ARTICOLO 13

(Spese contrattuali)

Le spese, imposte e tasse comunque dovute per la cessione dell'area, ivi comprese quelle relative alla stipulazione e trascrizione della presente convenzione resteranno a carico della parte cessionaria, che richiede i benefici fiscali di cui all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, assumendone i relativi oneri (imposta di registro in misura fissa, esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali).

ARTICOLO 14

(Allegati alla convenzione)

Alla presente convenzione viene allegato sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune in data _____, dichiarando che alla data di rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto non specificato nella presente convenzione i contraenti fanno riferimento al Regolamento Comunale per la cessione delle aree destinate ad insediamenti di attività produttive PIP, al bando pubblico per la cessione delle aree stesse, approvato con determinazione n. _____ del _____, alla domanda di assegnazione dell'area prot. n. _____ del _____, recante gli impegni assunti dalla parte cessionaria ed alla determinazione n. _____ del _____ riguardante l'approvazione della graduatoria definitiva, i quali pur non essendo allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale in modo che tutte le norme in essi contenute siano opponibili a terzi.

ARTICOLO 15

(Risoluzione extragiudiziale delle controversie e foro competente)

Per la definizione di eventuali controversie che possano insorgere in merito all'interpretazione od all'esecuzione della presente convenzione e/o comunque connesse e conseguenti, che non possano essere composte in via amichevole, è eletto quale foro competente quello di Taranto.

ARTICOLO 16

(Tracciabilità dei flussi finanziari)

L'appaltatore dei lavori per la realizzazione della struttura di cui al permesso di costruire rilasciato assume, a pena di nullità assoluta del presente atto, tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della l. 136/2010 e ss.mm.ii.

L'appaltatore si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante e alla Prefettura – Ufficio territoriale del Governo della Provincia di Taranto della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

La stessa risoluzione si applicherà nei casi in cui l'appaltatore effettua transazioni senza avvalersi di banca o della società Poste Italiane S.p.A.

EVENTUALE ESCLUSIONE CONIUGE:

Con riferimento al vigente diritto di famiglia, la parte cessionaria acquirente dichiara che l'immobile testé acquisito non costituirà oggetto di comunione legale dei beni e dalla stessa escluso ex art. 179/d del C.C. poiché serve per l'esercizio della propria attività come del resto conferma e riconosce la detta esclusione senza riserva o eccezione alcuna il costituito suo coniuge.

I comparenti, come sopra costituiti e rappresentati, dichiarano di ben conoscere il contenuto degli allegati e perciò mi dispensano dal darne lettura.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

Ai sensi del disposto dell'art. 35 co. 22 del D.L. 223/2006 (convertito con modificazioni nella L. 248/2006 e 296/2006) le parti come sopra costituite, previa distinta ammonizione fatta ai sensi di legge sulle responsabilità e relative sanzioni per le ipotesi di falsità in atti, sotto la propria personale responsabilità e consapevoli delle sanzioni per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in sostituzione dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) rendono le seguenti distinte dichiarazioni:

1. che il suddetto prezzo è stato regolato secondo le seguenti modalità analitiche di pagamento
.....
 - a. Assegno bancario (o circolare) munito della clausola di non trasferibilità n..... tratto/emesso sulla Banca di dell'importo di €
2. Di non essersi avvalsi dell'opera di mediatori per la conclusione del presente contratto.

E richiesto, io Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano.

Consta il presente atto scritto on elaboratore elettronico da persona di mia fiducia, di n..... facciate intere e n..... righe di quest'ultima facciata escluso le firme.

IL COMUNE

IL CESSIONARIO ACQUIRENTE

IL SEGRETARIO GENERALE