

ALLEGATO B

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'
DI LOTTI IN ZONA OMOGENEA D1 EX PIP**

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, in Ruvo di Puglia, presso la Sede municipale ubicata in _____

AVANTI DI ME

Segretario Generale

SONO COMPARSI

Da una parte:

- _____, nato _____ il _____, codice fiscale _____ Direttore dell'Area 5 del Comune di Ruvo di Puglia, il quale agisce ai sensi dell'art. 107 del D. L.gvo 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. in nome e per conto dello stesso Comune, partita IVA 00787620723;

Dall'altra parte il Sig. _____, nato in _____ (____) il _____ e residente in _____ (____) alla Via _____, n. _____, codice fiscale _____ che interviene a quest'atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante della Ditta _____, partita IVA _____ nella sua qualità di _____, autorizzato alla firma del presente atto in forza di che, estratto in autentica in data si allega al presente atto sotto la lettera a).

PREMESSO

- che l'art.24 delle Norme Tecniche di Esecuzione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ruvo di Puglia, approvato con delibera di Giunta Regionale n.69/2023, riporta: *"E' ammesso l'intervento diretto previa stipula di convenzione per la cessione in proprietà e assegnazione del lotto ad imprese industriali, artigiane, di produzione/lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli";*
- che con delibera di Giunta Comunale n.117/2020 è stato determinato il prezzo di cessione dei lotti;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n.52/2023 del 27.06.2023 sono stati approvati il bando e lo schema della presente convenzione per la concessione in diritto di proprietà dei terreni inseriti in zona omogenea D1 Ex PIP;

- che la Ditta, con sede in , alla Via..... in persona del legale rappresentante, innanzi generalizzato, ha partecipato al bando pubblico, emesso con la su richiamata determina, per l'assegnazione in diritto di proprietà di lotti di terreno compresi in zona omogenea D1 Ex PIP;
- che la Giunta Comunale, con delibera n. del , ha assegnato, sulla base di una graduatoria approvata con determina del Direttore di Area 5 n. del , predisposta a seguito della valutazione e attribuzione dei punteggi effettuata da apposita Commissione comunale, alla predetta Ditta, come sopra meglio generalizzata il lotto n. per una superficie di mq. ____ identificata catastalmente al Foglio di mappa , particelle n. ;

Tanto premesso e ratificato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art.2

L'Amministrazione Comunale di Ruvo di Puglia, come sopra costituita, cede in **diritto di proprietà** alla Ditta

_____ con sede in _____ alla Via _____ in persona del legale rappresentante, così come costituito ed in seguito indicato semplicemente come "assegnatario", l'area di mq. (_), comprensiva de_ lott_ n. _____ in zona omogenea D1 Ex PIP e contraddistinta nel catasto terreni del Comune di Ruvo di Puglia al Foglio di mappa n. particelle n. _____ ed individuata con tinteggiatura in colore nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera A), per la realizzazione di immobile destinato a _____.

Art.3

L'assegnatario dichiara di essere a conoscenza che le aree oggetto del presente atto sono comprese nella zona omogenea D1 ex PIP ed accetta le condizioni, le clausole, i termini e le prescrizioni contenute nella presente convenzione, con la precisazione che le prescrizioni di cui agli artt. 7, 8 e 10 si applicano esclusivamente entro i 5 anni dall'agibilità dell'immobile.

Art.4

L'assegnatario prende atto che la fase edilizia esecutiva dell'intervento dovrà avvenire in rapporto ai parametri urbanistici ed alle Norme Tecniche Esecutive del Comune di Ruvo di Puglia.

La richiesta del Provvedimento Autorizzativo Unico, comprensivo della richiesta di Permesso di Costruire, deve essere presentata entro quattro mesi dalla data di registrazione del presente atto.

I lavori debbono essere ultimati nei tempi stabiliti nel Provvedimento Autorizzativo Unico.
L'avvio dell'attività dovrà avvenire entro tre mesi dalla presentazione della SCIA di agibilità.

Art.5

Il Comune potrà esercitare in ogni momento la normale attività di controllo durante l'esecuzione delle opere e potrà ordinare la sospensione delle stesse, in caso di inosservanza da parte dell'assegnatario delle modalità tecniche e costruttive previste nel progetto approvato, secondo quanto disciplinato dal DPR n.380/2001.

I funzionari a ciò incaricati avranno libero accesso nel cantiere e potranno ottenere tutte le informazioni necessarie.

Art.6

Il prezzo della presente cessione di complessivi mq. 7997,00, è stabilito ed accettato in € 459.588,03 senza l'applicazione dell'I.V.A.

Il prezzo unitario delle aree è stato determinato in base alla Delibera di Giunta Comunale n.117 del 8 giugno 2020.

Le parti danno atto che l'assegnatario ha versato al Comune il corrispettivo della cessione del/dei lott_/i per il 60% del valore da corrispondere (ottenuto moltiplicando il prezzo unitario per la superficie fondiaria), a titolo di caparra ed in acconto contestualmente alla firma del verbale di accettazione del lotto a seguito di assegnazione provvisoria, la cui ricevuta (Allegato A) viene allegata alla presente convenzione.

L'importo residuo per il 40% pari a € _____ è stato versato a saldo in unica soluzione e la ricevuta è contestualmente presentata e allegata come Allegato B alla firma del presente _____ atto.

Art.7

Non è ammessa l'alienazione del diritto di proprietà dell'area, e/o della costruzione sovrastante, entro i 5 (cinque) anni dalla data dell'agibilità dell'immobile, se non previa autorizzazione della Giunta Comunale.

La vendita dell'area e della sovrastante costruzione potrà avvenire solo con pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita ed il prezzo di acquisizione dell'area a suo tempo pagato dall'assegnatario al Comune, rivalutato con i dati ISTAT.

In caso di autorizzazione concessa ai sensi del comma precedente, la valutazione del fabbricato sarà effettuata attraverso una stima peritale compiuta da tre tecnici, uno nominato dal Comune, uno dal cessionario e uno dall'acquirente. Il giudizio di stima di tale terna è inappellabile dalle parti.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, in caso di alienazione, il diritto di prelazione da esercitare entro 30 gg dalla comunicazione della volontà di vendita pervenuta dai suddetti richiedenti. L'autorizzazione alla vendita, formulata dalla Giunta Comunale, costituisce rinuncia al diritto di prelazione.

Hanno inoltre diritto alla prelazione i richiedenti di lotti di terreno a seguito di bando le cui graduatorie risultino ancora non esaurite.

Le aree ed i manufatti su di esse insistenti non potranno altresì essere oggetto di contratto di concessione a terzi, a qualsiasi titolo (locazione, comodato, uso, ecc), se non trascorsi 5 (cinque) anni dalla data dell'agibilità, a condizione che l'acquirente e/o il conduttore vi svolga un'attività compatibile con le norme vigenti e con quelle previste nelle N.T.E. del PRG.

Entro il suddetto termine quinquennale e nel caso di assegnazione a ditta individuale, i diritti immobiliari convenzionalmente acquisiti, possono essere trasferiti solo ai discendenti in linea retta, purché aventi i requisiti per l'assegnazione di lotti in zona omogenea D1 ex P.I.P., come previsti dal Bando, previo nulla osta da esprimersi con deliberazione della Giunta Comunale.

Entro il suddetto termine quinquennale e nel caso di assegnazione a ditta individuale, nel caso di morte dell'assegnatario, i diritti immobiliari convenzionalmente acquisiti possono essere trasferiti agli eredi anche non in possesso dei requisiti per l'assegnazione del lotto e non si applicano i vincoli quinquennali previsti dalla presente convenzione.

Art.8

Rappresentano cause di risoluzione della presente convenzione entro i cinque anni dalla agibilità:

- La mancata presentazione della domanda del Provvedimento Autorizzativo Unico comprensivo del Permesso di costruire entro 4 mesi dalla stipula della Convenzione;
- La non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario o da società da questi partecipata in misura superiore al 51% del capitale sociale;
- La cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato;
- L'inosservanza dei termini di inizio lavori previsti nel Permesso di costruire o comunque prorogati;
- La mancata ultimazione dei lavori nei termini previsti nel Permesso di costruire;
- L'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nell'atto pubblico di trasferimento;
- L'utilizzo del manufatto per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire e dall'art. 2 della presente Convenzione;
- Il mancato avvio dell'attività produttiva, da comunicarsi al Comune entro i 3 (tre) mesi successivi alla data di agibilità
- La non osservanza di una qualsiasi norma prevista dalla presente Convenzione.
- La chiusura dell'attività nei primi cinque anni dalla sottoscrizione nei casi in cui non venga presentato nuovo progetto produttivo, salvo quanto previsto dagli ultimi 2 commi dell'art.7.

Nei casi sopra indicati e descritti, verrà incamerata dall'Ente l'intera somma versata in sede di firma della convenzione relativa alla cessione.

Per le opere eventualmente ultimate o in fase di ultimazione trovano applicazione le seguenti disposizioni:

L'Amministrazione Comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, può, con deliberazione adottata dal Consiglio Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area e dell'immobile in oggetto.

Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta da tecnico incaricato.

La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può entro i successivi 30 giorni presentare eventuali controdeduzioni da sottoporre al Consiglio Comunale per l'eventuale riesame.

Trascorso il termine di cui al comma precedente, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area assegnata e dell'immobile.

Nel caso di opere parzialmente realizzate, eseguite in violazione della normativa vigente (edilizia urbanistica), trova applicazione il DPR 380/2001.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi, in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo.

Trascorso tale termine, il contratto si intende risolto e l'atto unilaterale di risoluzione potrà essere utilizzato per la riacquisizione al patrimonio comunale del lotto assegnato.

Art.9

E' concesso al soggetto assegnatario di aree cedute in proprietà, di avvalersi di leasing immobiliare o di altre forme di finanziamento al momento vigenti per acquistare il lotto e/o per realizzare gli edifici, previo deposito presso il Comune dell'atto registrato e ove necessario trascritto, tra la società di leasing ed il soggetto assegnatario.

In ogni caso dal contratto di leasing, che non potrà superare la durata prevista dalla legge in materia di operazioni di leasing, deve risultare inequivocabilmente che:

- a. Il soggetto assegnatario del lotto si avvale del leasing immobiliare per il solo scopo per cui ha chiesto l'assegnazione del lotto;
- b. La società di leasing si impegna a sottostare a tutte le modalità, patti e condizioni fissate con la presente convenzione ed a quelle contenute nel bando di gara, con particolare riferimento all'utilizzo del lotto, alla costruzione ed all'utilizzo di tutti gli immobili che su di esso saranno costruiti ed alla gestione dell'attività;
- c. La società di leasing, per inadempienza del soggetto assegnatario, si impegna a cedere il lotto e/o l'opera parzialmente o totalmente realizzata, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, prioritariamente ai soggetti in graduatoria o in assenza di soggetti disponibili in graduatoria ad altri soggetti purché in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 del regolamento comunale e con l'acquisizione della documentazione di cui al all'art. 7 del regolamento comunale.

Art.10

Sono consentite variazioni della forma giuridica della ditta assegnataria purché mantenga inalterato il settore di attività che ha dato luogo all'assegnazione.

Fermo restando tali presupposti la nuova società dovrà far pervenire al Comune, l'atto costitutivo e lo statuto, con esplicito impegno, sottoscritto dal titolare e/o legale rappresentante, a ciò autorizzato nelle forme previste dallo statuto e/o atto costitutivo, a rispettare gli obblighi derivanti dal regolamento comunale e dalla presente convenzione; La variazione intervenuta, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo, sarà oggetto di semplice presa d'atto da parte del Comune, formalizzata con deliberazione della Giunta Comunale.

Art.11

La presente cessione avviene con tutte le garanzie di legge, con espressa dichiarazione da parte del Comune cedente della legittima provenienza, libera disponibilità e libertà ipotecarie ed assenza di ogni altro onere sia reale sia personale o fiscale.

L'assegnatario rinuncia alla documentazione di rito.

Art.12

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 dell'assegnatario, che potrà invocare 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).

Art.13

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura dell'assegnatario. L'avvenuta trascrizione presso i Registri Immobiliari dovrà essere notiziata al Comune di Ruvo di Puglia.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto, con dispensa per il Conservatore dei registri Immobiliari da responsabilità al riguardo.

Il Comune rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art.14

Alla presente convenzione viene allegato, 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 in data .

Art.15

Per quanto non specificato nella presente convenzione i contraenti fanno riferimento al Bando pubblico per la cessione dei lotti in zona omogenea D1 ex P.I.P. approvato con determinazione del Responsabile del servizio tecnico n. _ del dì __, alla domanda di assegnazione dell'area prot. n. del __, recante gli impegni assunti dalla parte cessionaria ed alla determinazione dirigenziale di 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.

Art.16

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 Trani.