



CITTA' DI SAN VITO DEI NORMANNI

(Provincia di Brindisi)

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Piazza Carducci, 1 – 72019 San Vito dei Normanni
Tel 0831/955218 pec: comunesanvitodeinormanni@pec.rupar.puglia.it

Rep.

del

ATTO DI CONVENZIONE PER CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE IN ZONA P.I.P. DI SAN VITO DEI NORMANNI

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ nell'Ufficio di Segreteria del Comune di San Vito dei Normanni, avanti a me _____ Segretario Generale del Comune di San Vito dei Normanni – abilitato per legge a rogare atti pubblici in forma pubblica amministrativa nell'interesse dell'Ente sono comparsi e si sono costituiti:

- a) Dott. _____, nat_ a _____ il _____, domiciliat_ per la carica nel Palazzo di Città, piazza Carducci, nella sua qualità di Responsabile del servizio _____ del predetto Comune di San Vito dei Normanni, il quale dichiara di intervenire in questo atto in nome e per conto dell'Ente che rappresenta, in seguito denominato nel presente atto "Comune" – Codice Fiscale 81001650746, in osservanza del D.Lgs 18/8/2000, n°267, artt.107 e 109 nonché sulla base del Decreto Sindacale n. _____ del _____, allegato "sub A" al presente atto;
- b) _____, nato/a a _____ il _____, nella sua qualità di amministratore unico e rappresentante legale della ditta _____ con sede in _____ alla via _____, il/la quale dichiara di intervenire, come interviene al presente atto, in nome e per conto della ditta che rappresenta in forza dei poteri spettanti per legge e per Statuto Sociale. La ditta _____ è iscritta al n. _____ del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____, codice fiscale _____ capitale sociale € _____

Le parti come sopra costituite dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni. Della identità di entrambi i contraenti io, Segretario rogante, sono personalmente certo.

Premesso:

- che il Comune di San Vito dei Normanni (in seguito indicato semplicemente come "Il Comune") è provvisto di un Piano per Insediamenti Produttivi, adottato con delibera del C.C. n. 268 del 20/12/1978, vistata dal CO.RE.CO. nella seduta del 15/1/1980 al n. 271 ed approvato in via definitiva con deliberazione Giunta Regionale n°3376 del 5/5/1980;
- che il Consiglio Comunale, con delibera n. 39 del 9 luglio 2003 ha approvato un ampliamento della zona P.I.P.- individuando lotti di varie dimensioni;
- che, con Determinazione _____ del _____, è stato assegnato alla ditta _____



CITTA' DI SAN VITO DEI NORMANNI

(Provincia di Brindisi)

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Piazza Carducci, 1 – 72019 San Vito dei Normanni
Tel 0831/955218 pec: comunesanvitodeinormanni@pec.rupar.puglia.it

_____, in diritto di proprietà, il lotto della zona P.I.P. contrassegnato con il n. _____ (), avente una superficie di mq _____ (metri quadrati _____), area nella piena disponibilità del Comune a seguito di acquisizione avvenuta con decreto definitivo di esproprio n°1/C del 23 febbraio 2006, registrato a _____ il _____ al n. _____, trascritto a _____ il _____ (oppure - Che la proprietà di tale area da parte del Comune di San Vito dei Normanni rinviene da atto di compravendita per Dott. _____, Notaio in (BR), rep. n. _____ del _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ in data _____ al n. _____ del Reg. Generale e al n. _____ del Reg. particolare);

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e accetta quanto segue.

Art. 1

Il Comune, così come costituito e rappresentato, pertanto, cede e vende alla _____, che in persona del suo legale rappresentante accetta di acquistare, il lotto in San Vito dei Normanni ricadente nella zona P.I.P. contrassegnato con il numero _____ (_____).

Tale lotto confina con altro lotto di proprietà _____, con proprietà _____, ed è catastalmente così distinto:

foglio _____ particella _____ – are _____.; p.lla ____ are _____., p.lla ____ del frazionamento nominale di are ____ e del frazionamento reale di are ____.

- 1) I suoli vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e così come pervenuti al Comune senza che gli acquirenti possano pretendere modifiche o sistemazioni dei terreni.

Art. 2

Il Comune immette nel possesso, dalla data odierna, la Società acquirente.

Art. 3

La ditta/società acquirente, a titolo di corrispettivo della cessione di cui sopra, ha versato al Comune la somma di € _____ (_____ virgola _____) di cui Euro _____ per prezzo di cessione dell'area ed Euro _____ per costi delle urbanizzazioni realizzate dal Comune;

OVVERO



CITTA' DI SAN VITO DEI NORMANNI

(Provincia di Brindisi)

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Piazza Carducci, 1 – 72019 San Vito dei Normanni
Tel 0831/955218 pec: comunesanvitodeinormanni@pec.rupar.puglia.it

La ditta/società _____ acquirente, a titolo di corrispettivo della cessione di cui sopra, ha versato al Comune la somma di € _____ (_____ virgola _____) quale corrispettivo dovuto relativamente al costo di acquisizione dell'area ed Euro _____ per oneri di urbanizzazione su un totale di Euro _____, come quantificati nel bando PIP 2019. Tale somma è versata ratealmente con le modalità stabilite con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 3/02/2011. La ditta ha sottoscritto una polizza fidejussoria assicurativa e/o bancaria senza il beneficio della preventiva escussione dell'importo pari alla sorte capitale aumentata del 20%. L'importo dovuto dalla parte acquirente di € _____ (_____ virgola _____) relativa ad oneri di urbanizzazione è da versarsi secondo le seguenti modalità

costi di urbanizzazione:

- 2^a rata € _____ (_____ virgola _____) entro _____ mesi dal versamento della prima rata;
3^a rata € _____ (_____ virgola _____) entro _____ mesi dal versamento della prima rata;
4^a rata € _____ (_____ virgola _____) entro _____ mesi dal versamento della prima rata;

In caso di inadempimento degli obblighi assunti il Comune è autorizzato a disporre della polizza stessa nel modo più ampio, con espressa rinuncia dell'assegnatario ad ogni azione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune ritenesse di fare fatta salva l'applicazione delle sanzioni – per ritardato pagamento – previste dalle vigenti normative urbanistiche.

In caso di ritardato pagamento in danno della Ditta inadempiente sarà applicata la normativa di settore.

Le sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Art. 4

La parte acquirente si impegna a:

1. Redigere i progetti dell'edificio nel pieno rispetto della normativa del piano e a realizzare, sull'area ceduta, costruzioni conformi a progetto approvato dal SUAP.
2. Presentare istanza, ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010, per il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione degli impianti produttivi entro 180 giorni dall'atto di concessione. E' ammessa una proroga dei termini di 60 giorni per gravi motivi. Trascorso il termine, eventualmente prorogato, l'Ufficio provvede a diffidare l'assegnatario assegnando un



CITTA' DI SAN VITO DEI NORMANNI

(Provincia di Brindisi)

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Piazza Carducci, 1 – 72019 San Vito dei Normanni
Tel 0831/955218 pec: comunesanvitodeinormanni@pec.rupar.puglia.it

ulteriore termine di 30 giorni per provvedere alla presentazione della istanza di titolo abilitativo. In mancanza di adempimento, l'assegnatario sarà ritenuto rinunciatario.

3. Rispettare i termini di inizio e ultimazione dei lavori previsti dalle norme urbanistiche, ivi comprese eventuali proroghe, a partire dalla data di validità dei titoli abilitativi edilizi.
4. Presentare il titolo di agibilità dell'immobile entro 15 gg dall'ultimazione dei lavori.
5. Avviare l'esercizio dell'attività per il quale il lotto viene assegnato entro 1 anno dal rilascio dell'agibilità.
6. Non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi.

L'inosservanza dei termini di cui sopra, imputabile esclusivamente alla volontà dell'assegnatario, comporta la revoca dell'assegnazione con la conseguente risoluzione del contratto di cessione ai sensi del successivo art. 14 del Regolamento e con conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'art 15 del regolamento, salvo motivate e documentate proroghe che saranno concesse dalla G.M.

Art. 5

La cessione delle aree oggetto della presente convenzione è possibile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. L'area assegnata è sottoposta a vincolo permanente delle destinazioni previste.
2. Il cambiamento di attività è consentito esclusivamente nell'ambito delle attività ammesse dal piano secondo il presente regolamento e nel rispetto delle norme urbanistiche e di carattere ambientale dettate dall'ordinamento statale e regionale.
3. Le imprese già assegnatarie, purchè non ricadano in nessuno dei casi di cui agli articoli 14, e 15 del presente regolamento, possono cedere l'area direttamente ad altre imprese in possesso dei requisiti per l'insediamento nel Piano, **decorsi i due anni dall'agibilità**, previo rilascio del nulla osta da parte del Comune.
4. **La cessione del suolo PIP assegnato è comunque ammessa prima dei 2 anni previo pagamento di una sanzione pari al 10% dell'originario prezzo di cessione, da versarsi da parte del cessionario all'atto della stipula.**
5. Il nulla osta potrà essere rilasciato dal SUAP previa la verifica positiva di congruità dei requisiti al PIP della nuova impresa. La cessione avverrà al prezzo determinato dal Comune, sulla base del prezzo di cessione attuale del lotto e del prezzo di riscatto dell'investimento eventualmente realizzato sull'area; tale prezzo di riscatto sarà stimato dal **Settore Tecnico** sulla base di una analitica relazione tecnica che terrà conto dei costi di costruzione documentati, degli oneri di urbanizzazione sostenuti e delle opere già realizzate, il tutto rivalutato secondo l'indice statistico del costo della vita e il valore venale dell'investimento.
6. Il nuovo soggetto assegnatario dell'area dovrà comunque possedere i requisiti di insediamento nel PIP ed esercitare attività compatibili.



CITTA' DI SAN VITO DEI NORMANNI

(Provincia di Brindisi)

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Piazza Carducci, 1 – 72019 San Vito dei Normanni
Tel 0831/955218 pec: comunesanvitodeinormanni@pec.rupar.puglia.it

7. Il nuovo assegnatario dovrà, altresì, sottoscrivere una nuova convenzione con l'Ente per confermare obblighi e prescrizioni giuridiche già previste nella precedente, ed eventualmente inserirne ulteriori, con acollo cumulativo di eventuali obbligazioni del cedente nei confronti del Comune. Il cedente rimarrà obbligato in solido con il cessionario per tali pendenze.
8. Purché effettuate nel rispetto delle NTA del PIP e purché non confliggano con le finalità del PIP, non sono soggette a limitazioni le operazioni di successione e/o modifica del soggetto giuridico quali fusioni, scissioni, modifiche delle compagini sociali, conferimenti di azienda o ramo d'azienda e cessione di azienda e di rami d'azienda, al verificarsi di uno dei seguenti casi:
 - decesso del cessionario con conseguente trasferimento dell'azienda per successione a causa di morte
 - donazione dell'intero complesso aziendale a parenti entro il secondo grado
 - conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale
 - scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione
 - cessione ramo d'azienda in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento dell'assegnazione
 - fusione fra due o più società, con l'assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto;

Tali variazioni sono effettuabili dagli interessati, previo rilascio di un nulla osta da parte dell'ufficio competente, con conseguente stipula di nuova convenzione.

9. La locazione dell'insediamento produttivo ricadente sul lotto assegnato in Zona PIP ad altra impresa è possibile esclusivamente previo nulla osta del Comune e comunque solo intercorsi quattro anni dall'agibilità; il nulla osta dovrà stabilire, altresì, il canone di locazione sulla base di quanto richiesto dal locatario, previo parere di congruità dell'ufficio tecnico.
10. Nel caso di cessazione dell'attività con cancellazione dall'albo o dal registro delle imprese l'assegnatario può cedere il lotto nei modi e nei termini di cui al precedente comma 3 e avvalersi di tale diritto **entro due anni** dalla cessazione dell'attività; decorsi tali termini opererà la risoluzione del contratto di concessione e si procederà secondo l'art.16 del Regolamento;
11. **Nel caso di procedure concorsuali o esecutive immobiliari, il vincolo di destinazione del lotto e/o del fabbricato ricadente in Zona PIP e le limitazioni soggettive alla acquisizione di lotti e/o fabbricati, sono opponibili sia alla procedura sia a coloro che**



CITTA' DI SAN VITO DEI NORMANNI

(Provincia di Brindisi)
ATTIVITA' PRODUTTIVE

Piazza Carducci, 1 – 72019 San Vito dei Normanni
Tel 0831/955218 pec: comunesanvitodeinormanni@pec.rupar.puglia.it

si rendono acquirenti a seguito delle procedure. Pertanto, sarà cura degli organi preposti a dare pubblicità, nelle forme idonee, del fatto che trattasi di lotti e/o fabbricati ricadenti in Zona PIP ed assicurare che l'aggiudicazione del lotto e/o del fabbricato eseguito o rientrante nel fallimento di altra procedura concorsuale, sia effettuato a favore di soggetti aventi i requisiti per essere titolari di lotti e/o fabbricati in Zona PIP.

- 12.** Nel caso di contrasto con il presente regolamento, o con norme di rango superiore, il Comune di San Vito dei Normanni diffiderà l'interessato dal procedere con la cessione, indicando espressamente la causa della diffida ed invitandolo a rimuovere le cause individuate o a rinunciare alla stessa cessione. Nel caso in cui l'alienazione avvenisse comunque e nell'inosservanza delle prescrizioni di cui al presente regolamento, al nuovo titolare del diritto di godimento del bene sarà revocata o non concessa l'autorizzazione all'esercizio dell'attività, con irrogazione della sanzione prevista.

Art. 6

1. In tutti i casi in cui da parte dell'assegnatario non siano stati adempiuti gli obblighi previsti dal regolamento e/o dalla convenzione stipulata con il Comune di San Vito dei Normanni, e dunque vi sia inadempimento imputabile all'assegnatario e riscontrato dall'ufficio comunale competente, con provvedimento dirigenziale da notificarsi, l'assegnazione effettuata sarà dichiarata decaduta e la presente convenzione sarà dichiarata risolta di diritto sulla base della clausola risolutiva espressa ivi prevista, con applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento. Con lo stesso provvedimento sarà immediatamente avviata la procedura per il reintegro dell'area e la procedura di trascrizione della risoluzione sui pubblici registri.
2. La risoluzione del contratto di concessione, in caso di revoca, comporterà la restituzione in favore dell'assegnatario del 70% del costo effettivo di acquisizione dell'area, trattenendo il 30% a titolo di sanzione. Le spese del nuovo trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunale saranno a carico dell'inadempiente.
3. Entro due anni dalla stipula della convenzione, l'assegnatario può rinunciare espressamente al lotto, manifestando la volontà di retrocedere dalla concessione. In tal caso il Comune restituirà una somma pari al 90% del costo effettivo di acquisizione dell'area, trattenendo il 10% a titolo di sanzione;
4. In ogni caso, tali somme verranno liquidate dal Comune solo dopo che il lotto verrà nuovamente assegnato e comunque, limitatamente al costo effettivo di acquisizione dell'area;
5. Qualora siano stati già eseguiti degli investimenti sul lotto assegnato si procederà ai sensi



CITTA' DI SAN VITO DEI NORMANNI

(Provincia di Brindisi)

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Piazza Carducci, 1 – 72019 San Vito dei Normanni
Tel 0831/955218 pec: comunesanvitodeinormanni@pec.rupar.puglia.it

dell' art 16 del Regolamento P.I.P.;

Art. 7

La parte acquirente ha prestato, per l'adempimento degli obblighi di cui al precedente Art.3 della convenzione, relativamente ai costi di urbanizzazione, polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da _____ in data _____ polizza n. _____, dell'importo di € _____

Art.8

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare integralmente, senza riserva alcuna, il vigente regolamento P.I.P., che deve intendersi parte integrante della presente convenzione, anche se materialmente non allegato.

Art. 9

Tutte le spese contrattuali e consequenziali, ivi comprese quelle occorrenti per il frazionamento catastale dell'area assegnata e quelle di registrazione e trascrizione, relative al contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione), sono a carico degli assegnatari.

Si rinuncia espressamente all'ipoteca legale con esonero per il Signor Conservatore dei RR.II. competente da ogni e qualsiasi responsabilità.

Si rinuncia, altresì, espressamente ad adire, nel caso di controversie, l'autorità giudiziaria, demandando la risoluzione di qualsiasi controversia ad un collegio arbitrale composto dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, da un tecnico di fiducia dell'assegnatario e da un geometra (non sanvitese e con 20 anni di anzianità di iscrizione al relativo albo) scelto a sorte, alla presenza delle parti, tra una rosa di 10 nominativi indicati dal collegio dei geometri.

Al presente atto viene allegato il Certificato di destinazione urbanistica.